

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



**ESTRATEGIAS UTILIZADAS POR LAS ESTRUCTURAS CRIMINALES EN LA
FALSIFICACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS Y LA FALTA DE CERTEZA
JURÍDICA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

LESSLIE SCARLETH CASTILLO MORAGA

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2019

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

**ESTRATEGIAS UTILIZADAS POR LAS ESTRUCTURAS CRIMINALES EN LA
FALSIFICACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS Y LA FALTA DE CERTEZA
JURÍDICA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**



TESIS

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

LESSLIE SCARLETH CASTILLO MORAGA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, noviembre de 2019

**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:	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:	Lic.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V:	Br.	Abidán Carias Palencia
SECRETARIO:	Lic.	Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN
TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Fredy Hernan Arrivillaga Morales
Vocal:	Lic.	Willian Armando Vanegas Urbina
Secretario:	Lic.	Raúl Antonio Castillo Hernández

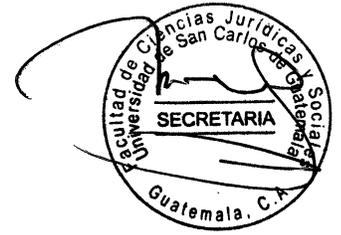
Segunda Fase:

Presidente:	Lic.	Jorge Eduardo Avilés Aguilar
Vocal:	Lic.	Jorge Mario López Chinchilla
Secretario:	Lic.	Romeo Antonio Martínez Guerra

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, 05 de junio de 2019.

Atentamente pase al (a) Profesional, WILBER JOEL NAVARRO VASQUEZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
LESSLIE SCARLETH CASTILLO MORAGA, con carné 201022078,
 intitulado MECANISMOS DE FALSIFICACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS UTILIZADOS ACTUALMENTE EN
GUATEMALA.

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

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

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

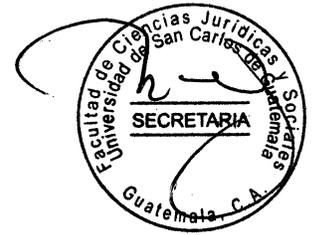


Fecha de recepción 15 / 07 / 2019 f)

Wilber Joel Navarro Vasquez
 Abogado y Notario
 Asesor(a)
 (Firma y Sello)

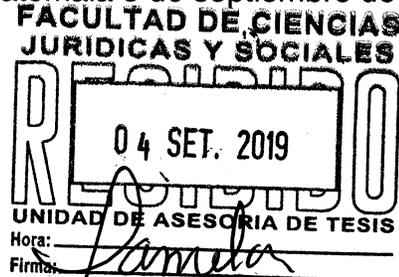


LIC. WILBER JOEL NAVARRO VÁSQUEZ
ABOGADO Y NOTARIO
6ta. Avenida 3-11 Zona 4 Ciudad de Guatemala
Tel. 24112411 ext. 8004 - 53212103



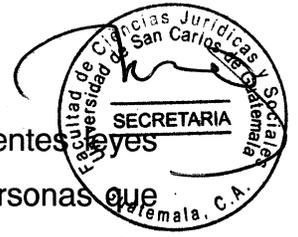
Licenciado
Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.

Guatemala 3 de septiembre de 2019



Respetable Licenciado Orellana Martínez:

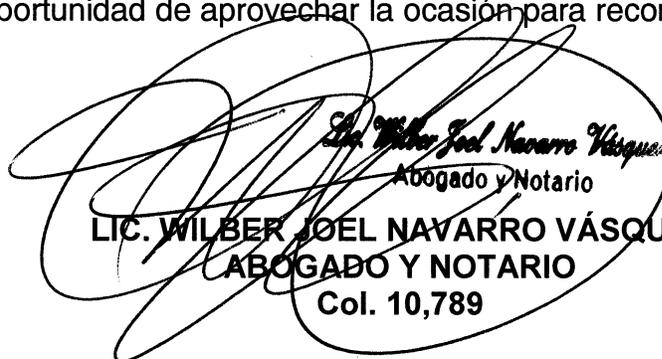
En atención a la providencia emitida por esa unidad con fecha cinco de junio del año dos mil diecinueve, en el cual se me nombra **asesor** de Tesis de la bachiller **LESSLIE SCARLETH CASTILLO MORAGA**, quien se identifica con el número de Carné 201022078. Declaro que no tengo ningún impedimento legal ni moral para desempeñar el cargo de asesor, no soy pariente de la ponente ni ella tiene relación de dependencia con él suscrito. Se le brindó la asesoría de su trabajo de tesis intitulada **“MECANISMOS DE FALSIFICACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS UTILIZADOS ACTUALMENTE EN GUATEMALA.”** Luego de varias sesiones de trabajo se obtuvo la versión final de la investigación y en su oportunidad sugerí algunas correcciones de tipo gramatical y de redacción; que consideré que en su momento fue necesario para mejor comprensión del tema que se desarrolla; asimismo fue oportuno cambiar el título del misma; quedando de la siguiente manera: **“ESTRATEGIAS UTILIZADAS POR LAS ESTRUCTURAS CRIMINALES EN LA FALSIFICACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS Y LA FALTA DE CERTEZA JURÍDICA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.”** Hago constar que se realizó un análisis documental y jurídico en materia de penal, notarial, constitucional y administrativo; en el lapso de la asesoría, así como en el desarrollo del trabajo de tesis, la estudiante manifestó sus capacidades en investigación, utilizando técnicas y métodos deductivo e inductivo, analítico, sintético y la utilización de las técnicas de investigación bibliográfica y documental que comprueba que se realizó la recolección de bibliografía acorde al tema.



La contribución científica oscila en la recolección de información de diferentes leyes comparadas, que será legalmente hablando de gran apoyo a todas las personas que decidan proponer iniciativas de ley; abarcó las instituciones jurídicas relacionadas a los temas desarrollados, definiciones y doctrinas, así como el marco legal de la materia, el cual puede servir de base para otros trabajos de investigación en las diferentes ramas del derecho. La estudiante aceptó las sugerencias realizadas durante la elaboración de la tesis, y aportó al trabajo sus propias opiniones y criterios, los cuales lo enriquecen, sin embargo, pueden ser no compartidos y sujetos a polémica, no obstante, se encuentran fundamentados, puesto que son planteamientos serios y ordenados que demuestran un buen manejo de criterio jurídico sobre la materia. Con respecto a la conclusión discursiva mi opinión es que es acorde al tema investigado y la utilización de la técnica de investigación bibliográfica que comprueba que se hizo la recolección de bibliografía actualizada.

Por lo expuesto **OPINO** que el trabajo de la estudiante **LESSLIE SCARLETH CASTILLO MORAGA**, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con las normativa respectiva, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, la conclusión discursiva y bibliografía utilizada, son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, por lo que al haberse cumplido con los requisitos mínimos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y Examen General Público, resulta procedente emitir el **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo asesorado.

Con muestra de mi consideración y estima, me suscribo, como atento y seguro servidor, no dejando la oportunidad de aprovechar la ocasión para reconocer el excelente trabajo de la ponente.


Abogado y Notario
LIC. WILBER JOEL NAVARRO VÁSQUEZ
ABOGADO Y NOTARIO
Col. 10,789



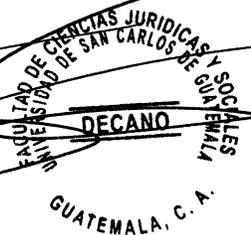
USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 26 de septiembre de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante LESSLIE SCARLETH CASTILLO MORAGA, titulado ESTRATEGIAS UTILIZADAS POR LAS ESTRUCTURAS CRIMINALES EN LA FALSIFICACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS Y LA FALTA DE CERTEZA JURÍDICA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. 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/JP.





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por haberme dado la vida y permitirme haber llegado hasta este momento tan importante en mi formación profesional.
- A MIS PADRES:** Ronny Castillo y Cecilia Moraga, quienes con su cariño, paciencia y esfuerzo me han ayudado a culminar esta etapa. Este triunfo es para ustedes con todo mi amor.
- A MI ESPOSO:** Werner Chávez, por ser el apoyo incondicional en mi vida, mi compañero en esta etapa, quien, con su amor y respaldo, me ayuda a alcanzar mis objetivos.
- A MIS HIJOS:** Jaden y Leah, son lo mejor de mi vida, son la fuente de mi esfuerzo y dedicación, los amo mucho.
- A MI SUEGRO:** Aníbal Chávez, por su cariño, apoyo incondicional y confianza en mí, pude alcanzar esta meta.
- A MIS HERMANOS:** Ronny, Roberth, Lynny y Lisbeth, por todo su amor y apoyo a lo largo de mi vida.
- A MI FAMILIA:** Tíos y primos, gracias por ser parte de esta meta alcanzada.
- A MIS SOBRINOS:** Kathy, Ian, Lucas, Kathleen, Emiliana y Esdras con cariño y que este triunfo sea un ejemplo que, si nos proponemos algo, lo podemos lograr.
- EN ESPECIAL A:** La gloriosa Universidad de San Carlos de Guatemala, centro de estudios donde realicé mis sueños y forjadora de mejores profesionales en el país, y a la Facultad de Ciencias



Jurídicas y Sociales, que hoy me honra con tan preciado galardón. A quien pondré muy en alto en el noble ejercicio de la profesión.



PRESENTACIÓN

Esta investigación pertenece a la rama del derecho penal, notarial, constitucional y administrativo, por ello utilizó el método cualitativo, ya que se estudió la falsedad del instrumento público por inexistencia del negocio jurídico y la institución notarial como órgano que debe velar por la seguridad jurídica negocial.

El objeto consistió en detectar las estrategias utilizadas por las estructuras criminales en la falsificación de escrituras públicas siendo la falsificación de firma por imitación servil, por imitación libre, sin imitación, y alteración del número de orden de la hoja del papel sellado especial para protocolo con medios físicos.

El sujeto fue analizar las estrategias utilizadas por las estructuras criminales en la falsificación de escrituras públicas y la falta de certeza jurídica en la república de Guatemala.

El periodo de la averiguación está comprendido desde el mes de marzo al mes de septiembre del año dos mil diecinueve, debido a la complicación de conseguir información en el Registro General de la Propiedad, en los tribunales de justicia, así como en el ente encargado de la investigación.

Por lo anterior, este trabajo de tesis servirá como aporte académico a la Universidad de San Carlos de Guatemala, a estudiantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por lo interesante del tema de investigación jurídico-social.

HIPÓTESIS



Estrategias utilizadas por las estructuras criminales en la falsificación de escrituras públicas que se utilizan actualmente en Guatemala como la falsificación de firma por imitación servil, falsificación de firma por imitación libre, falsificación de la firma sin imitación, y alteración del número de orden de la hoja del papel sellado especial para protocolo con medios físicos; esto con la intención de poder aportar información al Registro General de la Propiedad.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Se comprobó la hipótesis utilizando el método jurídico descriptivo, al analizar la posible conexión de bases de datos entre la Superintendencia de Administración Tributaria y el Registro General de la Propiedad para verificar que a notario es al que le pertenece la hoja de papel sellado especial para protocolo con la cual se está realizando una inscripción, sería una medida viable para la prevención de inscripción de escrituras públicas con sospechas de haber sido adulteradas; así mismo, hacer del conocimiento a la población guatemalteca la inmovilización voluntaria de bienes, siendo este una forma de protección.



ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

1. Derecho notarial.....	1
1.1. Definición.....	3
1.2. Su objeto.....	6
1.3. contenido.....	7
1.4. Características del derecho notarial.....	8
1.5. Principios en que se funda el derecho notarial.....	9

CAPÍTULO II

2. El notario.....	13
2.1. Definición.....	15
2.2. Naturaleza jurídica.....	19
2.3. Características.....	20
2.4. Actividades realizadas por el notario.....	21
2.5. Funciones del notario.....	22
2.6. Objeto de la función notarial.....	25
2.7. Responsabilidades profesionales del notario.....	26
2.8. Finalidades de la función notarial.....	27
2.9. Relación del notario y sus clientes.....	29
2.10. La labor notarial y la seguridad jurídica negocial.....	29

CAPÍTULO III

3. El Registro General de la Propiedad.....	31
3.1. Definición.....	33
3.2. Denominaciones.....	38
3.3. Características del Registro de la Propiedad.....	41
3.4. Naturaleza jurídica del derecho registral.....	41
3.5. Principios que rigen el Registro General de la Propiedad.....	42



Pág.

3.6. Funciones.....	45
3.7. Regulación legal.....	52

CAPÍTULO IV

4. Los documentos falsificados.....	53
4.1. Definición de documentos.....	55
4.2. Clasificación legal de los documentos.....	58
4.2.1. Documentos privados.....	58
4.2.2. Documentos públicos.....	61
4.3. Definición de falsedad.....	63
4.4. Falsedad material.....	64
4.5. Falsedad ideológica.....	66
4.6. Falsificación de documentos privados.....	72
4.7. Uso de documentos falsificados.....	74

CAPÍTULO V

5. Estrategias utilizadas por las estructuras criminales en la falsificación de escrituras públicas y la falta de certeza jurídica en la república de Guatemala.....	75
5.1. Escritura pública.....	78
5.2. Clases de escrituras públicas.....	84
5.3. Estructura de la escritura pública.....	85
5.4. Nulidad o invalidez de la escritura pública.....	86
5.5. Elementos de la seguridad jurídica en las escrituras públicas.....	87
5.6. El protocolo y el papel sellado especial para protocolo.....	89
5.7. Utilización del Papel Sellado Especial para Protocolo.....	91
5.8. Falsificación de sellos, papel sellado y timbres.....	91
5.9. La institución notarial como órgano que debe velar por la seguridad jurídica negocial.....	93
5.10. Registradores y seguridad jurídica.....	94
5.11. La función notarial y la seguridad jurídica en la transmisión de inmuebles.....	95
5.12. Falsedad del instrumento público por inexistencia del negocio jurídico.....	95



5.13. Unidad de Dirección de la Investigación del Ministerio Público.....	100
5.14. Estrategias utilizadas por las estructuras criminales en la falsificación de escrituras públicas.....	102
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	111
BIBLIOGRAFÍA.....	113

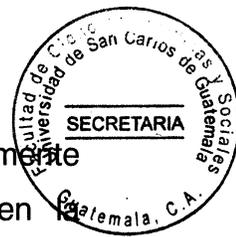


INTRODUCCIÓN

En esta investigación, se argumentará los mecanismos que utilizan para falsificar escrituras públicas, por lo que es preciso hacer hincapié mencionar si una inscripción registral es operada con base en documentos falsos, se viola el principio de legalidad, y ésta resulta inexistente, por el principio de tracto sucesivo, todas las inscripciones posteriores, derivadas de tal inscripción, son jurídicamente inexistentes, por lo que ningún derecho puede alegarse derivado de éstas, el instrumento público es inexistente cuando le faltan los llamados presupuestos del instrumento público, que son aquellos antecedentes necesarios para que tenga existencia jurídica y validez formal; que el documento sea autorizado por notario hábil y que conste en papel sellado especial de protocolo; de lo contrario no surte efectos jurídicos en ningún caso.

La falsificación de escrituras públicas se da muchas veces para poder apropiarse de bienes ajenos, pero esto no quiere decir que solo este tipo de escrituras sean las que se falsifiquen; la falsedad de escrituras públicas de bienes inmuebles puede darse de distintas formas y entre estas encontramos la falsificación en la parte material de la escritura pública, así también se da alterando el papel sellado especial para protocolo y la falsificación ideológica utilizando una superficie material auténtica; sin embargo, al aplicar estos tipos a la vida real se puede resaltar que la utilización de un soporte no auténtico, la creación del documento en su parte material será falsa, pero la parte ideológica será la correcta; y respecto a la creación de una hoja de Papel Especial Sellado para Protocolo completamente falso, se incurriría en falsedad material e ideológica.

Es por ello la necesidad de implementar la impresión dactilar de las partes al final de la escritura pública, sin dejar a un lado la firma, también se debe evitar recibir testimonios por transcripción: para poder evitarlo con ello sería necesario la reforma del Código de Notariado, ya que se indica que estos testimonios son aceptables, aunque dicho cambio es necesario porque cuando el notario hace testimonios por transcripción, evita mandar al Archivo General de Protocolos y al Registro General de la Propiedad, en este caso en particular, la copia de las firmas o impresiones dactilares de los otorgantes.



El objetivo general de esta investigación, fue identificar las estrategias frecuentemente utilizadas por las estructuras criminales para falsificar escrituras públicas en la República de Guatemala, y los específicos establecer los procedimientos realizados para identificar la falsedad en un documento valorado con énfasis en escritura pública; establecer Qué medidas de seguridad puede o debe implementar el Registro General de la Propiedad para la no inscripción de escrituras públicas con sospecha de que han sido adulteradas en su parte material.

Se comprobó la hipótesis relacionada a las estrategias utilizadas por las estructuras criminales en la falsificación de escrituras públicas que se utilizan actualmente en Guatemala como la falsificación de firma por imitación servil, falsificación de firma por imitación libre, falsificación de la firma sin imitación, y alteración del número de orden de la hoja del papel sellado especial para protocolo con medios físicos; esto con la intención de poder aportar información al Registro General de la Propiedad. Para el desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos de investigación: analítico, sintético, inductivo, deductivo; y, las técnicas de investigación empleadas fueron la documental y la científica jurídica.

Esta tesis está contenida en cinco capítulos, de los cuales el primero tiene como propósito el derecho notarial, principios en que se funda el derecho notarial; el segundo, versó del notario, funciones del notario, responsabilidades profesionales del notario; el tercero, buscó establecer el Registro General de la Propiedad, funciones del Registro General de la Propiedad, principios que rigen el Registro General de la Propiedad; el cuarto capítulo trató el análisis de los documentos falsificados, uso de documentos falsificados; y el quinto capítulo, presentó un análisis de las estrategias utilizadas por las estructuras criminales en la falsificación de escrituras públicas y la falta de certeza jurídica en la República de Guatemala, falsedad del instrumento público por inexistencia del negocio jurídico.

Por lo anterior, este trabajo de tesis servirá como aporte académico a la Universidad de San Carlos de Guatemala, a estudiantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por lo interesante del tema de investigación jurídico-social.



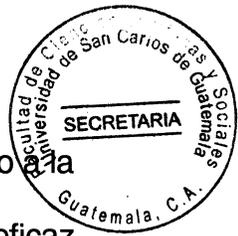
CAPÍTULO I

1. Derecho notarial

El derecho notarial es la rama del derecho público que estudia la actividad del notario público en los diferentes sistemas notariales, por lo cual es claro que no se limita al estudio del protocolo notarial y escritura pública, las funciones notariales, responsabilidad notarial, procesos notariales, instrumentos públicos notariales protocolares, instrumentos notariales extra protocolares, entre otros temas, los cuales son propios del derecho notarial, y deben ser tratados en el derecho comparado; el derecho notarial es la rama del derecho que estudia y regula la actuación notarial al igual que los instrumentos notariales y su ubicación se encuentra en el derecho público.

Esta rama del derecho nace como consecuencia de la infinita gama de relaciones sociales existentes dentro de los grupos humanos, quienes tuvieron la necesidad de solemnizar y perpetuar los actos y hacer constar hechos trascendentales ocurridos en la vida personal de cada miembro del grupo social; y de esta manera transmitirlos a las demás generaciones y dejar constancia notoria a lo largo de su existencia, siendo necesario documentarlos; creando así, una serie de usanzas y formas de registro y al mismo tiempo desarrollando una tendencia codificadora que requería un proceso riguroso de organización, el cual se desarrollaba de acuerdo a la evolución de la sociedad y a las necesidades de la misma.

Esta rama del derecho reviste gran importancia en el que hacer del notario, ya que éste



desempeña una función muy importante dentro de la sociedad guatemalteca debido a la fe pública de la cual está investido; por ello que debe de velar por el total y eficaz cumplimiento de las leyes y principios que regulan su actuación, por lo que consideramos importante dedicarle un espacio en el presente trabajo, tratando de abordar así, el conocimiento básico del cual se requiere para una mayor comprensión.

El derecho notarial no es un ordenamiento jurídico, sino que éste último es una parte del derecho notarial; dentro del ordenamiento jurídico notarial se puede citar el caso del decreto legislativo del notariado y al texto único ordenado de su reglamento, entre otras tantas normas. A raíz de esta evolución surge el derecho notarial, como una necesidad de normar estas usanzas y cuyo objeto es crear el instrumento público y por ende la persona capaz de darle valor jurídico y certeza legal al mismo; así es como el derecho notarial constituye un ordenamiento de normas jurídicas que regulan obligaciones y requisitos de forma y fondo a que debe ajustarse el ejercicio de la función notarial, el instrumento público y la organización del notariado, surgiendo así también la figura del notario.

El derecho notarial necesariamente está referida a las ideas del desarrollo histórico de la humanidad, tradicionales y modernas, de carácter económico, religioso, político e ideológico. Muchas dan énfasis al documento, otros a la función y otras doctrinas a ambos elementos al notario y el instrumento; el derecho notarial surge de una manera tan rotunda, contribuyendo con el progreso del derecho, convirtiéndose en una de las instituciones jurídicas más útiles para el intercambio de derechos de todos los ciudadanos.



1.1. Definición

Menciona que el derecho notarial “es el conjunto de normas jurídicas que regulan todo lo concerniente al Notario, la actividad que éste debe realizar y lo relacionado a los instrumentos públicos que el notario autoriza.”¹

El derecho notarial puede ser conceptualizado como el conjunto de doctrinas, normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la Teoría formal del Instrumento.

Se refiere al derecho notarial “como el conjunto sistemático de los conceptos y preceptos que regulan el instrumento público y la actividad documental del notariado.”²

El derecho notarial es concebido como el conjunto de normas jurídicas que regulan el ejercicio de la profesión de notario o escribano y la teoría formal del instrumento público.

Menciona que el derecho notarial “es principios y normas reguladoras de la organización de la función notarial y de la teoría formal del documento público.”³

El derecho notarial dentro de las formas antes vistas pertenece a aquellas escritas

¹ Bañuelos Sánchez, Froylán. **Derecho notarial**. Pág. 286.

² González, Carlos Emérito. **Derecho notarial**. Pág. 351.

³ Ávila Álvarez, Pedro. **Estudios de derecho notarial**. Pág. 170.



(documentales) intervenidas por el profesional del derecho investido para el efecto. Este se refiere pues, a las formas documentales y funcionalistas y es por lo tanto todo un derecho documental, referido a una clase especial como lo son los documentos públicos y dentro de éstos, a la categoría más típica y restringida: a los instrumentos públicos.

Menciona que el derecho notarial “es el conjunto de normas jurídicas, conceptos, doctrinas y etapas históricas que conforman y que regulan la organización de la función notarial, con vistas a la autorización solemne y probatoria del instrumento público.”⁴

El derecho notarial es parte del ordenamiento jurídico que, por conducto de la autenticación y legalización de los hechos hace la vida normal de los derechos, es un conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regula la función del escribano, es la conducta del notario, o sea en cuanto autor de la forma pública notarial.

Expone que el derecho notarial “es el conjunto de normas positivas y genéricas que gobiernan y disciplinan las declaraciones humanas formuladas bajo el signo de las formalidades de la autenticidad pública, sistema jurídico que tiene por objeto regular la forma jurídica y la autenticidad de los negocios y demás actos jurídicos, para la realización pacífica del derecho.”⁵

El derecho notarial es la rama del derecho privado, respetando el criterio de aquellos

⁴ Carneiro, José. **Derecho notarial**. Pág. 160.

⁵ Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho notarial**. Pág. 184.



que lo ubican dentro del derecho público o hacen referencia a una teoría que lo ubica como autónomo, que comprende un conjunto de normas jurídicas, principios, doctrinas e instituciones que regulan la organización del notario, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.

Establece que el derecho notariado “es un conjunto de disposiciones legislativas y reglamentarias, usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial.”⁶

Esta es una definición amplia pero esta expresión puede interpretarse también en dos sentidos distintos. *Strictu Sensu*. El derecho notarial es la parte del derecho que se aplica a los Notarios en el ejercicio de sus funciones como profesionales y de sus relaciones con la clientela. *Lato Sensu*. En su sentido general, se entiende algunas veces por derecho notarial el conjunto de las reglas de derecho que deben ser más particularmente conocidas por los Notarios y que son más comúnmente aplicadas por ellos.

Refiere que el derecho notarial “es el estudio del conjunto de normas jurídicas contenidas en diversas leyes que reglan las obligaciones y modalidades a que deben sujetarse el ejercicio activo de la función del escribano, como regente o adscripto de registro de contratos público, surge de una manera tan rotunda, contribuyendo con el progreso del derecho privado, convirtiéndose en una de las instituciones jurídicas más

⁶ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 169.



útiles para el intercambio de derechos de todos los ciudadanos.”⁷

En conclusión, el derecho notarial es una rama de las Ciencias Jurídicas considerado en Guatemala de derecho público, puesto que cumple una labor social que el Estado a través de la ley, delega en el notario y lo hace depositario de la fe pública al documentar la voluntad de los particulares; así es como el derecho notarial constituye en la actualidad una serie de normas jurídicas, principios e instituciones que regulan la función del notario, la teoría formal del instrumento público, entiéndase requisitos de forma y fondo necesarios en su faccionamiento; y la organización legal del notariado, constituyendo este último entre otros aspectos las normas de carácter administrativo y académico, que el notario debe cumplir para poder ejercer el notariado en Guatemala, contenidas en un cuerpo legal vigente denominado Código de Notariado Decreto 314, del Congreso de la República de Guatemala.

1.2. Su objeto

El objeto del derecho notarial es el instrumento público, pues la actividad del notario se concreta a la creación de éste.

Manifiesta que el objeto en el derecho notarial “es la creación del instrumento público; el contenido es la actividad del notario y de las partes en la creación del instrumento público. No puede ser de otra forma, ya que el objeto de la existencia, del derecho notarial es la autorización del instrumento público; y éste no podría elaborarse si no

⁷ Abella, Adriana Nélica. **Derecho notarial**. Pág. 280.



hubiera un notario que lo redactara y autorizara y unas partes que requirieran su intervención.”⁸

Así como en el derecho real existe una relación de persona a cosa, en el derecho notarial la persona es el notario y la cosa es el instrumento público. El documento sin firma del notario no pertenece al derecho notarial. La actividad del notario sin documento, en potencia o en acto, es extraña al derecho notarial. Por lo mismo, el documento, como la cosa en el derecho real, es elemento esencial, principal y final del derecho notarial.

El objeto del derecho notarial es la creación de un instrumento público que solo los profesionales del Derecho pueden elaborar, debido a que poseen los conocimientos necesarios y únicamente lo pueden realizar a petición de parte. Instrumento público que para ser efectivo y eficaz, debe de cumplirse con los requisitos tanto de forma como de fondo, establecidas en el ordenamiento legal vigente.

1.3. contenido

El contenido del derecho notarial es la actividad del notario y de las partes en la creación del instrumento público. A su vez, el contenido es la actividad que el notario y las partes realizan en la elaboración de ese instrumento. Observándose para el efecto los tres aspectos que conforman la definición del mismo tales como a) La organización legal del notariado, o sea aquellos requisitos que son necesarios cumplir para el

⁸ Jiménez Arnau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 306.



ejercicio de la profesión de Notario; b) La función notarial, o sea pues el que hacer la actividad del notario, encuadrada en la norma jurídica; c) La teoría formal del instrumento público, o sea el cumplimiento de los requisitos esenciales que deben tenerse en cuenta en la redacción del instrumento público ya que incumplimiento de los mismos, hace incurrir al notario en responsabilidades civiles, penales o administrativas.

1.4. Características del derecho notarial

El derecho notarial cuenta con características fundamentales, siendo las mismas las que se enumeran y explican brevemente a continuación para contar con el debido conocimiento de ellas.

Menciona las siguientes características del derecho notarial siendo las siguientes:

1. "Actúa dentro de la fase normal del derecho en donde no existe derechos subjetivos en conflicto.
2. Aporta certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos que se manifiestan.
3. Aplica el derecho subjetivo a las declaraciones de voluntad.
4. Es un derecho o norma cuya naturaleza jurídica no puede encasillarse en la tradicional división entre derecho público y derecho privado.



5. Actúa en el campo de la jurisdicción voluntaria.”⁹

Es un derecho que actúa dentro de la llamada fase normal del derecho, o sea aquella zona en donde no existen derechos subjetivos en conflicto; por tal razón, el derecho notarial es un instrumento que coadyuva al proceso de creación de las normas jurídicas.

1.5. Principios en que se funda el derecho notarial

Los principios del derecho notarial son el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la tecnología formal del instituto público. Los principios notariales son poco estudiados, incluso por los notarialistas, estos principios son los que determinan la actuación de los notarios, los cuales deben ser respetados por estos últimos, y en este sentido, hacen posible el desenvolvimiento de los notarios de una manera más adecuada, o para decirlo en otras palabras, de una manera correcta o precisa, sin embargo, en la doctrina existe pocas definiciones sobre tan importante tema doctrinal.

Hace hincapié al exponer que el derecho notarial cuenta con principios ideológicas de importancia, siendo las mismas las que a continuación se enumeran y explican brevemente para su conocimiento:

- **“Inmediación:** Es la relación de proximidad entre las diferentes partes que

⁹ Larraud, Rufino. **Curso de derecho notarial.** Pág. 244.



intervienen en la función notarial. La intermediación se desarrolla de una parte, entre el notario y el documento que autoriza. La misma se inicia cuando las partes manifiestan su voluntad de querer otorgar el acto y se concluye cuando el notario autoriza el documento.

- **Rogación:** El notario actúa a requerimiento de parte interesada. Es decir, que para que el notario pueda realizar su función, es necesario que previamente se lo hayan solicitado una o más personas, pues él no puede actuar de oficio. Pero esta rogación no es exclusiva del derecho notarial, también se da en el derecho procesal y administrativo.
- **Consentimiento:** Este implica la voluntad, deseo o afirmación y la importancia que reviste éste en la otorgación del instrumento público, puesto que es visible, o sea, se percibe por el sentido común. Es necesario que los otorgantes del instrumento público expresen su total acuerdo con el otorgamiento del mismo.
- **Unidad del acto:** Se refiere a la necesidad de poner en juego diversos elementos hasta lograr dentro de un proceso unitario, el fin jurídico propuesto, encarna una consecuencia de la integridad de los hechos que demanda el proceso de suscripción instrumental; hay unidad de contexto, unidad de tiempo y unidad del lugar.
- **Protocolo:** Su finalidad es estampar en él las primeras y originales manifestaciones



de voluntad humana creadoras de intereses jurídicos, con el objeto de evitar la pérdida o destrucción de las mismas.

- **Principio de autenticación:** Por la investidura de la fe pública de la cual goza y por virtud de la ley, todo documento autorizado por notario debe de tenerse como cierto y verdadero, Artículo 2, 77 numeral 5 Código Notariado guatemalteco y 186 del Código Procesal Civil Y Mercantil.
- **Seguridad jurídica:** Ya que tienen la seguridad de que lo establecido en el mismo es cierto, que existe certidumbre o certeza de que sus derechos se han de cumplir, Artículo 1 Código Notariado guatemalteco.
- **Principio de publicidad:** Todo documento y acto que autorice el notario son públicos, ya que el mismo esta investido de la fe pública notarial, es decir, que la voluntad de las partes se hace pública, 22 y 75 Código Notariado guatemalteco.
- **Principio de unidad de contexto:** También conocido como principio especialidad, se regula en el Artículo 110 del Código Notariado guatemalteco, ya que no permite modificaciones mediante otros cuerpos legales, siendo únicamente permitidas las modificaciones directas al mismo.
- **Función integral:** El notario debe de llevar a cabo todas y cada una de las gestiones



unas obligaciones derivadas del negocio o acto para el cual fue requerido. Artículo 38 Código Notariado guatemalteco y 101 Código Civil, 38 y 189 Ley del Organismo Judicial.

- **Principio de Imparcialidad:** El notario en ejercicio de sus atribuciones, debe de ser los más imparcial que sea posible. Debe de ser objetivo, no tratar de beneficiar más que en lo que corresponde a su cliente. Imparcial. Artículo 7 Código Notariado guatemalteco.”¹⁰

Los principios que rigen la función notarial son enunciados teóricos, que permiten desarrollar con propiedad aquellos aspectos del ministerio notarial que no están taxativamente enunciados en la norma jurídica; se considera que los principios estudiados sólo deben ser conocidos, estudiados y respetados por los notarios públicos, con lo cual se está de acuerdo, porque debe ocurrir lo mismo con otras personas y autoridades, lo cual se constituye como una importante garantía de los sistemas notariales.

¹⁰ Sierz, Susana Violeta. **Derecho notarial.** Pág. 350.



CAPÍTULO II

2. El notario

El notario es el profesional del derecho investido de fe jurídica por el Estado y que tiene a su cargo recibir interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad y certeza jurídica a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante consignación de los mismos en instrumentos jurídicos que celebra; el notario ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia sólo por razones históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria.

El notario es el funcionario público que jerárquicamente organizado y obrando por delegación del poder del Estado, y revestido de plena autoridad en el ejercicio de su función, autentica las relaciones jurídicas normalmente creadas por la libre voluntad de las personas jurídicas, dándoles carácter de verdad, certeza y permanencia, previo estudio, explicación y aplicación del derecho positivo, a cada uno de los actos jurídicos de carácter normal en los cuales interviene.

El notario es el profesional del derecho encargado de una función pública, facultado para autorizar actos y contratos, así como hacer constar hechos que presencie y que le consten, además de todo ello está facultado para conocer, tramitar y resolver algunos asuntos no contenciosos. Funcionario Público autorizado para dar fe conforme a las



leyes de los contratos y demás actos extrajudiciales. Funcionario público autorizado para dar fe, conforme al ordenamiento jurídico, de los contratos y demás actos extrajudiciales.

Al iniciar su actividad el notario está obligado a otorgar asesoramiento en las que debe plantear a los interesados sus posibles soluciones. La interpretación se da cuando el notario explica las pretensiones de los particulares y busca la manera de satisfacerlos en el ámbito jurídico. Como consejero le corresponde adecuar a los intereses de las partes del sistema jurídico con el objeto de que el negocio se encuentre apegado a derecho, no obstante, puede encontrar una solución típica o atípica para resolver el conflicto que le planteen las partes. Una vez que se tiene la solución, el notario prepara lo necesario para faccionar la escritura o el acta notarial, por ejemplo, antes de realizar la escritura de un bien inmueble debe obtener el registro jurídico de la propiedad y que el mismo se encuentre libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones.

Se trata de un funcionario de características especiales, dada la complejidad de su misión y los amplios conocimientos de Derecho que se requieren para llevarla a cabo; la independencia con la que procede, decidiendo por sí y ante sí; la posibilidad de que sea elegido con libertad por los particulares, salvo excepciones; y la forma especial de remuneración procedente para los mismos, es una persona revestida de carácter oficial y público y adornado de ciertas cualidades y en la que el poder social delega la misión augusta de sellar con su autoridad suprema los actos privados, puesto que, son Notarios, los funcionarios públicos que autorizan contratos y actos jurídicos, así como actos de hechos que presencian y les constan en los casos establecidos por las



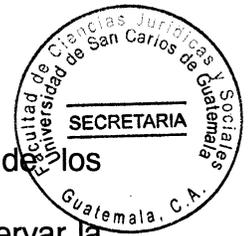
leyes sustantivas o procesales.

Punto interesante es la figura del notario; sobre él descansa uno de los aspectos fundamentales de la institución notarial y en su ejercicio, hace cotidianamente derecho notarial, puesto que además de la labor social que ejecuta, mediante un deber de consejo y asesoría a quienes acuden a él, desempeña un papel trascendental, comprobado al autorizar y faccionar el instrumento notarial, plasmando en él la voluntad de las partes, justificando así la importancia de que al Notario se le exija el conocimiento apropiado del derecho.

Entendido es, que el notario desempeña dos cometidos, los cuales son la razón de su prestigio; comprobar la realidad de los hechos y legitimar el negocio jurídico, dejando constancia de los instrumentos autorizados, robusteciéndolos de veracidad, formando así un registro ordenado, denominado protocolo notarial. En Guatemala, el notario es un profesional universitario encargado de una función pública, facultado para hacer constar hechos que presencie y circunstancias que le consten, a solicitud de parte interesada o por mandato legal, así mismo para tramitar y resolver asuntos de naturaleza no contenciosa; entiéndase lo relativo a la jurisdicción voluntaria.

2.1. Definición

Menciona que el notario “es el profesional del derecho, que se le da la categoría de funcionario público, autorizado para dar fe y legalidad a los documentos públicos que autoriza, conforme a las leyes; siendo una figura especial, heredero directo de los



antiguos escribanos dedicados a asesorar, redactar, custodiar y dar fe de los documentos públicos y actos que autoriza. Tiene obligación de controlar y preservar la ley y mantener la imparcialidad en su actuar.”¹¹

El papel que el notario desempeña en el ejercicio de su profesión es el de dirigir las voluntades y las conciencias hacia el bien, debe tomar una postura imparcial sin inclinarse en favor o desfavor de alguien, puesto que los otorgantes han confiado en su honorabilidad, por lo que depositan en él sus intereses.

Expone que el notario latino “es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad; conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido.”¹²

Son notarios, los funcionarios públicos que por delegación del poder del Estado y con plena autoridad en sus funciones aplican científicamente el derecho en su estado normal cuando a ello son requeridos por las personas jurídicas.

Establece que el notario “es el profesional del derecho, encargado de una función pública, que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, confiriéndoles autenticidad, conservando los originales de éstos y expidiendo copias que den fe de su contenido, en

¹¹ Bellver Cano, Antonio. **Principios del régimen notarial comparado**. Pág. 129.

¹² Castan Tobeñas, José. **Derecho notarial**. Pág. 275.



su función está contenida la autenticación de hechos.”¹³

El notario debe inspirar confianza en cualquiera que sea el círculo social en que haya de prestar sus servicios como profesional y también debe hacer de la fe pública el poderoso y más eficaz auxiliar de la verdad.

Refiere que notario es el funcionario público “autorizado para dar fe pública, para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimientos de parte.”¹⁴

La labor del notario consiste en dar fe de que se ha llevado a cabo esta operación dentro de la legalidad vigente; hechas las pertinentes comprobaciones, se encarga de elaborar las escrituras, documento que acredita que la propiedad pertenece a su comprador; el notario es un profesional cercano e imparcial que ayuda, asesora y garantiza al requirente que su contrato o negocio, estén ajustados a la legalidad. El notario es garantía de legitimidad y seguridad tanto para los particulares como para el Estado.

Refiere que el notario “es un profesional del derecho que ejerce una junción pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia sólo por razones

¹³ Arrache Murguía, José Gerardo. **El notario público, función y desarrollo histórico.** Pág. 388.

¹⁴ Toribio, César Pina. **Temas notariales.** Pág. 139.



históricas están sustraídos los actos de la llamada jurisdicción voluntaria.”¹⁵

Doctrinariamente se dice que es el profesional del derecho, encargado de una función pública, que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, confiriéndoles autenticidad, conservando los originales de éstos y expidiendo copias que dan fe de su contenido, en su función está contenida la autenticación de hechos y está facultado para conocer, tramitar y resolver asuntos no contenciosos, llamados también asuntos de jurisdicción voluntaria, legalmente el notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar los actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o requerimiento de parte.

Manifiesta que el notario “es una figura especial, funcionario público, heredero directo de los antiguos escribanos dedicados a asesorar, redactar, custodiar y dar fé en acuerdos, documentos, testamentos y otros actos civiles. Está obligado a controlar y preservar la ley y mantener la neutralidad en sus actos.”¹⁶

En su función está comprendida la autenticación de hechos. La función pública del notario consiste en dar certeza jurídica a los hechos que lleguen a su conocimiento a través de su vista o de sus oídos. Un notario ejerce una función pública, pero no es un funcionario público. En nuestro país no existe una definición específica de Notario sin embargo el Código de Notariado en su Artículo 1, lo define así: El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por

¹⁵ Salas, Oscar. **Derecho notarial de Centroamérica y Parana**. Pág. 273.

¹⁶ Martínez Segovia, Francisco. **La función notarial**. Pág. 159.



disposición de la ley o a requerimiento de parte.

2.2. Naturaleza jurídica

Es el profesional del derecho que al realizar la función pública que la ley le otorga, proporciona certeza jurídica a los habitantes de un Estado, lo cual debe comprenderse como seguridad jurídica que le da el derecho notarial, además, como tal, ejerce parte de la soberanía estatal al autorizar asuntos de jurisdicción voluntaria, aplica la ley en nombre del Estado a intereses de orden privado donde no existe controversia; y al estar investido de fe pública autoriza contratos y actos en que interviene porque la ley se lo manda o porque se lo requieran, ejerciendo su profesión en forma libre sin ser dependiente ni nombrado y sin estar enrolado en la administración pública.

No se encuentra dentro del derecho público, ni dentro del derecho privado, por tal razón algunos autores, le han dado autonomía y dicen que es un derecho autónomo. En Guatemala, se considera que es más derecho público, la base es que, el derecho por definición tiene una función colectiva, ya que en el derecho público encontramos normas de organización de la sociedad; además que en el derecho público las facultades deben estar establecidas expresamente. Por lo tanto, la actuación del Notario se enmarca dentro del derecho público, aunque la actuación de los particulares entre sí, es de derecho privado.

Todos los actos que autoriza el notario son ciertos, por lo que existe certeza jurídica, por lo que según lo preceptuado en el Artículo 186 del Decreto-Ley 107 Código



Procesal Civil y Mercantil estipula que los instrumentos autorizados por notario, producen fe y hacen plena prueba. Un documento notarial da al otorgante o requirente el aval o respaldo legal de que éste contiene su voluntad y que tendrá los efectos jurídicos que se previeron al pedir la intervención del notario, es decir, que del documento se desprende la seguridad jurídica de haber sido elaborado y autorizado conforme ley, ya que si de un documento contiene seguridad jurídica el mismo se desprende el pleno convencimiento de que es veraz.

2.3. Características

El notario es el funcionario público que, siendo profesional libre, asesora las voluntades negociales de los requirentes, instrumentándolas por medio de su redacción para constituir las con plena certeza, seguridad y permanencia. Esta posición quiere destacar tanto el contenido profesional como al instrumentador, a quien atribuye autonomía suficiente sin necesidad de cotejarlo con otro funcionario público ni con los demás juristas.

a) Es única: La fe pública es una facultad que el Estado delega exclusivamente al notario.

b) Es personal: La fe pública es propia y pertenece únicamente al notario.

c) Es indivisible: La fe pública no puede desviar el objetivo para el que fue delegada.



d) Es imparcial: El uso de la fe pública debe ser ecuánime, independiente y justa.

e) Autónoma: La aplicación de la fe pública debe ser responsabilidad exclusiva del notario y su uso no debe estar subordinado al mandato de ninguna autoridad.

f) No es delegable: El notario no puede encargar o confiar el uso de su fe pública a una tercera persona.

2.4. Actividades realizadas por el notario

Para poder llegar a plasmar la voluntad de las partes en el documento notarial, especialmente la escritura pública, el notario lleva a cabo dicha función o tarea de la siguiente manera:

Argumenta las siguientes actividades del notario que se describen a continuación:

- “Escucha,
- Interpreta,
- Aconseja,



- Prepara,
- Redacta,
- Dación de fe,
- Otorgamiento y autorización,
- Reproduce.¹⁷

Lo que hace el notario es funcionar como garantía porque confirma la legalidad de los documentos que controla, ya que se trata de un jurista habilitado por la ley para otorgar garantías a actos que se suscitan en el ámbito del derecho. El notario debe estudiar los asuntos que se le encomienden, atendiendo a su naturaleza, fines, capacidad jurídica e identidad de los comparecientes y representaciones invocadas, con la finalidad de formalizarlos en actos jurídicos ajustados a la normativa jurídica.

2.5. Funciones del notario

La función notarial se divide en fases para lo cual podemos mencionar como primera fase es de recibir, interpretar la voluntad de las partes para de este modo asegurarse de

¹⁷ Borrachina, Juan., **La función pública y su ordenamiento jurídico, parte especial**. Pág. 395.



que el negocio jurídico que se realizó corresponda o concuerde con la verdadera voluntad de quienes requieren al notario; como segunda fase de la función notarial se encuentra a la función modeladora y legitimadora en donde el Notario debe calificar el negocio jurídico del acto o hechos que se pretendan establecer o formalizar, ya después de ello debe examinar la legalidad del acto y finalmente la vendría la fase autenticadora en la cual el notario debe dar fe pública en hechos y actos que se llevaron a cabo frente a él y de los cuales tiene constancia para dar fe de ello.

Este tema tiene que tomar como punto de partida la compleja actividad notarial del escribano, ya que los distintos cometidos de ésta; tienen que ser determinantes en la formación profesional que capacite a los notarios para el ejercicio de su ministerio, en este punto se trata de desarrollar el aspecto de la actividad notarial de la mejor manera, y esta es una referencia obligada como inicio.

Dentro de las actividades puedo mencionar las específicas de asesoramiento, conciliación, constatación escrita y la imperativa de fe, así como algunas otras que menciono más adelante, con la advertencia de que el notario ha traspasado ya la frontera que le marcaba la línea meramente autenticadora para entrar en los terrenos de la preventiva, directiva o asesora, formativa, legitimadora y documental. Aunque con expresión idiomática diferente, hay acuerdo en lo fundamental en cuanto al contenido de la actividad notarial. Esta se desenvuelve asesorando, aconsejando, configurando y autenticando, las dos actividades típicas son: el consejo y la configuración, cubiertas por una facultad soberana, es decir que se confiere por la ley: la autorización, la fe pública.



No hay que menospreciar ninguna de las actividades notariales porque cada una tiene su finalidad, pero la actividad autenticadora a través de la fe notarial convierte esa actividad en función pública y técnica de enorme trascendencia por la presunción de veracidad que le imprime a los actos autorizados por notario, para los fines de este trabajo tampoco puede olvidarse que la función notarial es una función de carácter jurídico en el sentido de que atiende a una necesidad de derecho, privado o público, mediante aplicación de la ciencia o de la legislación, usando de su órgano, especial o particular, con todo ello se revela, sin necesidad de mayores comentarios, que: la formación profesional y dentro de ella la capacitación jurídica, debe ser tema de constante preocupación y anhelo de superación por parte de los notarios.

Argumenta que, por ser la actividad notarial de carácter jurídico, y que además cumple una necesidad de derecho ya sea este privado o público y por otro lado el derecho notarial se dirige al supuesto del hecho previamente establecido por la norma jurídica, resulta que el notario en su actividad profesional cumple o desarrolla múltiples actividades y dentro de éstas menciona las siguientes:

- a) "Receptiva,
- b) Directiva o asesora,
- c) Legitimadora,



d) Modeladora,

e) Preventiva,

f) Autenticadora.”¹⁸

Las actividades mencionadas obedecen a que regularmente los efectos jurídicos que produce el hecho redactado o modelado son posteriores, en algunas ocasiones cuando el creador del documento ha desaparecido, razón por la cual ha de ser probado fehacientemente sin dejar lugar a dudas; es por eso que el notario se encarga de darle forma legal, protegerlo contra cualquier posible alteración, pérdida o destrucción, y valorarlo al momento de producirse, llegando así, luego de una larga serie de requisitos formales a garantizar los efectos del hecho acontecido contra terceros y cumplir una verdadera función de probidad lo que se cumple con el documento o instrumento público en virtud de que éste es el elemento esencial, principal y final del derecho notarial el cual está contenido en el Protocolo cuyo único depositario y responsable de su conservación es el notario tal y como lo indica el Artículo 19 del Código de Notariado.

2.6. Objeto de la función notarial

El notario guatemalteco tiene fe pública para hacer constar y autorizar los actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte, para

¹⁸ Perosi, Carlos. **El documento notarial**. Pág. 291.



ejercer su función el notario guatemalteco tiene a su disposición los siguientes instrumentos: escrituras públicas, actas notariales, actas de protocolización y actas de legalización de firmas. Como medio complementario de los anteriores puede citarse la extensión de testimonios y copias simples legalizadas de los instrumentos públicos. La elaboración del índice del protocolo la conceptúo como un simple cumplimiento de un deber notarial.

2.7. Responsabilidades profesionales del notario

Es indudable que la actuación notarial tiene como único resultado objetivo la producción del instrumento público, pero para lograr tal fin, el notario no se concreta simplemente a asegurar la veracidad de los negocios jurídicos dando fe de que son ciertos, sino que su intervención va más allá; con su habilidad de artífice del derecho modela, para que su manifestación externa, el instrumento público, quede palpable la voluntad verdadera y consciente de los que en ellos intervinieron.

Expone los lineamientos de la doctrina notarial moderna, el notario guatemalteco está sujeto a cuatro clases de responsabilidades de las cuales se menciona a continuación:

1. Responsabilidad civil del notario.
2. Responsabilidad penal del notario.



3. Responsabilidad administrativa del notario.

4. Responsabilidad disciplinaria del notario.

Es conveniente que el notario esté capacitado, intelectual y moralmente, para lograr eficazmente su función, sin generar resultados, dañosos, tanto para los particulares como para él mismo, de allí donde descansa lo que se conoce como responsabilidad notarial, que no se circunscribe a una sola, sino a un conjunto de responsabilidades que darán como resultado, su buena observancia, a un instrumento público pleno y perfecto, evitando resultados negativos para la vida de éste.

2.8. Finalidades de la función notarial

La función notarial es una de las labores con mayor dedicación que existen en el campo del Derecho, dado que su naturaleza se encuentra investida de todo tipo de normas tanto legales como morales. La función del notario se ciñe a dar derechos, es una instancia voluntaria administrativa en el ejercicio pacífico del derecho; el notariado es una institución pública cuya finalidad es regular en forma amistosa las obligaciones y derechos entre los particulares, actuando de manera preventiva para evitar litigios. La esencia de la función notarial se encuentra en la fe pública con la que cuenta el notario, la cual es esencial y consiste en la investidura de credibilidad, certeza y confianza que poseen los actos y los contratos que el mismo autorice, o sea; de los negocios jurídicos en los que intervenga.



Establece que la función notarial persigue tres finalidades, las cuales se mencionan a continuación:

- a) **“Seguridad:** Se refiere a la certeza jurídica que se le da a un documento notarial.

- b) **Valor:** El notario al realizar su función notarial, le da valor jurídico a los actos y contratos que autoriza, dándole la eficacia y fuerza a la intervención del notario entre las partes y frente a terceros.

- c) **Permanencia:** Ésta se relaciona con el tiempo, naciendo el instrumento notarial para proyectarse hacia el futuro.”¹⁹

En Guatemala no existen notarías de número; el notario es un profesional liberal y que cualquier persona que obtenga su título facultativo y cumpla los demás requisitos que estipula la ley, puede ejercer libremente la profesión. Tampoco existen en nuestro país demarcaciones notariales, sino que, por el contrario, cualquier notario puede desarrollar su actividad en todo el territorio de la República y en algunos casos, en el extranjero.

Además de la situación especial de los funcionarios diplomáticos y cónsules de carrera que están facultados para autorizar actos o contratos en el extranjero cuando sean notarios, existe en nuestra legislación la posibilidad de que un notario autorice esos actos y contratos, otorgados por guatemaltecos o extranjeros residentes fuera de la

¹⁹ Gómez De La Torre, Carlos. **Función notarial y calificación registral.** Pág. 329.



República, siempre que los mismos deban surtir en ésta sus efectos. En este caso el documento se reviste de las formalidades externas prescritas por la ley guatemalteca y no es extendido en papel sellado de protocolo sino en papel simple. El acto o contrato, así otorgado, surte sus efectos legales en el país a partir de la fecha en que sea protocolizado. La protocolización podrá hacerla el notario que haya autorizado el instrumento u otro que sea requerido por el portador del mismo.

2.9. Relación del notario y sus clientes

El Notario ha desempeñado un rol importante en el medio, ya que hoy en día realiza funciones que desempeñaba antes únicamente el Juez y que en ningún momento debía realizar el Notario, esto se aprobó para agilizar y descongestionar, los tribunales, es por ello que el Notario juega un papel importante con sus clientes ya que es él ahora quien tiene la responsabilidad de resolver conflictos suscitados entre dos partes o terceras personas involucradas en determinado conflicto, es entonces el Notario y el Juez quienes equiparan la obligación de resolver el conflicto entre las partes aún en caso de silencio de la ley, esto con el deber ineludible que posee el notario de tener fe pública y por lo tanto ejercer la función notarial para quienes requieran sus actuaciones como tal.

2.10. La labor notarial y la seguridad jurídica negocial

La labor del notario al momento de iniciar cualquier negocio jurídico debe de ejercer los siguientes procedimientos:



- El consejo y asesoramiento que debe de ejercitar al momento que sea requerido;
- Interpretar la voluntad de los otorgantes;
- Traducir jurídicamente esa voluntad, adaptándola a las formalidades jurídicas necesarias para su eficacia;
- Prever los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos;
- Redactar el instrumento de conformidad con los requisitos establecidos en la legislación;
- Calificar la legalidad del negocio jurídico documentado, en el cual se enviste de una presunción de legitimidad y validez, además de licitud, legalidad y eficacia del negocio jurídico y brindar autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones.

Por lo anterior, la intervención del notario resulta dotada de la mayor eficacia en orden a la seguridad jurídica en cuanto a la guarda y custodia de las escrituras en el protocolo, por lo que la autenticidad del negocio jurídico con la calificación de su ajustamiento a derecho, es efectuada por un profesional del derecho en el cual asegura como prueba fehaciente el negocio jurídico y tiene la garantía de su conservación en su protocolización en la custodia del protocolo.



CAPÍTULO III

3. El Registro General de la Propiedad

En Guatemala existe el Registro General de la Propiedad con sede en la ciudad de Guatemala, y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en la ciudad de Quetzaltenango, el Registro General 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 Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que el Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que, en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal y en el Código Civil de Guatemala, en el Artículo 1124.

El Registro de la Propiedad, es la única institución que, oficial y legalmente, certificará lo relativo a las propiedades que allí estén inscritas. Puesto que es la encargada de inscribir, anotar y cancelar los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, como edificios, casas, terrenos y apartamentos, entre otros.

El Registro de la Propiedad es aquel servicio público de carácter esencial y jurídico, que tiene por objeto la publicidad de determinadas situaciones jurídicas, por medio de la



inscripción obligatoria o constitutiva de los derechos reales, como regla general, sobre inmuebles, en razón a la seguridad del tráfico inmobiliario, de la cual es destinataria la propia sociedad, a la vez que se satisface el interés particular de los individuos, estando a cargo de unos funcionarios públicos, técnicos en derecho, con facultades de índole jurisdiccional, a los fines, por medio de la calificación, de la justicia registral.

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 Registro de la Propiedad ha realizado eficientemente su función, debido a la autonomía funcional y financiera que hasta el día de hoy goza y le permite disponer de los fondos percibidos directamente de sus usuarios, sin recibir fondos del presupuesto general de ingresos y egreso del Estado.

El Registro de la Propiedad no puede dentro del proceso de calificación registral, prejuzgar sobre la autenticidad o no de los títulos formales que le son presentados para su inscripción; de hacerlo así, atenta contra el principio de presunción de autenticidad de los documentos públicos presentados al registro, atentando contra la dignidad del notario autorizante de los mismos; entendiendo la dignidad, como la decencia o decoro



que merece el notario, no solo en su calidad de persona, sino en su calidad de profesional del derecho.

3.1. Definición

Comenta que el Registro General de la Propiedad “es una institución pública independiente, destinada al control y vigilancia de las múltiples inscripciones, anotaciones y cancelaciones de los bienes inmuebles, bienes muebles y demás derechos reales de los particulares, con el objeto de dar fe, asegurar los derechos que de ellos se derivan, que los procedimientos registrales sean eficientes y eficaces, que brinden la certeza jurídica, que sean claros y estables para la seguridad jurídica de los usuarios.”²⁰

De esta definición se puede afirmar que registro obedece a aquella institución, en donde se inscriben actos y cosas susceptibles de inscripción y su importancia radica en demostrar la pertenencia de las cosas. La palabra inscribir significa transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados y asentarlos en los folios de los libros o en los sistemas que se llevan en los correspondientes registros instituidos.

Expone que Registro de la Propiedad “es la institución fundamental, es la protección del dominio y demás derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre, reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota o se inscribe, lo relacionado con la

²⁰ Carrillo Castillo, Alfonso. **El registro de la propiedad**. Pág. 83.



creación, modificación, transmisión y extinción de tales derechos.”²¹

Inscribir en el registro de la propiedad quiere decir transcribir literalmente o extractar documentos públicos o privados o asentarlos en los folios de los libros o en los sistemas que se llevan en el registro de la propiedad; de conformidad con lo anterior, el registro de la propiedad se limita al registro de bienes inmuebles, dejando fuera todas las demás actividades que realiza el registro general de la propiedad, tales como las inscripciones de bienes muebles identificables, registro de testamentos, anotaciones, y todas las actividades registrales.

Define al registro de la propiedad de la siguiente forma “es una institución que ha sido creada por el Estado, en donde se inscriben hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, destinadas a dar fe para el aseguramiento de los derechos que de ellos se derivan.”²²

Expone que el Registro de la propiedad “es la institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, tiene por objeto la registración de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones jurídicas relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y opción.”²³

Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien

²¹ Cornejo, Américo Atilio. **Derecho registral**. Pág. 204.

²² Escobar Diaz, Hermenegildo. **Registro de la propiedad, Guatemala**. Pág. 93.

²³ Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho registral**. Pág. 150.



inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta). Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.

Manifiesta que el Registro de la Propiedad en su aspecto orgánico “constituye un elemento de la administración del Estado, considerado no como un servicio público en sentido administrativo puro, sino como una actividad estrictamente jurídica del Estado puesta al servicio del derecho privado.”²⁴

El registro con su minuciosidad habitual en precisar las acciones jurídicas y conexas de mayor interés en cada vocablo. Se asignan a este vocablo las siguientes: Acción o efecto de registrar examen minucioso. Investigación que se hace en un sitio para dar con una persona o cosa. Inspecciones a que son sometidas las personas, a fin de saber si llevan documentos u otras cosas que interesen a quien registra, se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades, libro en que se anotan unos y otros cada una de las anotaciones e inscripciones, avala donde consta lo registrado y lo inscrito.

Refiere que el Registro de la Propiedad es “el conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptar fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan, relativos a los inmuebles, así también las formas y

²⁴ Roca Sastre, Ramón María. **Los principios registrales**. Pág. 140.



resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella.²⁵

El Registro de la Propiedad es una institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, se inscriben en el registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble.

Comenta que el Registro General de la Propiedad “es un organismo administrativo ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir de los derechos subjetivos, y la seguridad del obrar jurídico, es decir la seguridad del tráfico jurídico.”²⁶

El Registro de la Propiedad es una institución pública, que garantiza y da seguridad, así como certeza jurídica a todos los documentos inscribibles por medio de la informática registral y manuscrita, como son anotaciones, y cancelaciones de dominio sobre los bienes inmuebles y muebles identificables.

Define al Registro de la Propiedad como una “institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la inscripción de las

²⁵ López Medel, Jesús **Teoría del registro de la propiedad como servicio público**. Pág. 292.

²⁶ Lacruz Berdejo, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 307.



constituciones, transmisiones, modificaciones y de opción.”²⁷

El Registro General de la Propiedad se encuentra dirigido por un registrador que es el depositario de la propiedad y en el ejercicio de las funciones que le son propias goza de fe pública y es el responsable, mientras no pruebe que el hecho es imputable a otra persona, por las omisiones, alteraciones, falsificaciones y suplantaciones cometidas en las actas del registro. El Registrador de la Propiedad como tal depositario, tiene a su cargo la conservación de los libros y documentos relativos a la constitución, modificación y extinción de bienes muebles e inmuebles.

"Cuando una persona acude al Registro de la Propiedad en demanda de una inscripción, acude a hacer uso de un servicio público e incoa un procedimiento, de indudable naturaleza administrativa, que se decidirá por un acto del órgano estatal competente, también administrativo.

Se puede determinar entonces que 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. La definición legal, resulta ser muy clara y completa en el sentido que no solo le llama institución sino integra todo lo que en él se inscribe, puesto que en él no solo se inscriben contratos relativos al dominio y derechos reales de bienes inmuebles y muebles identificables, sino también actos tales como los embargos, anotaciones de demanda, contratos.

²⁷ Atilio Cornejo, América. **Derecho registral**. Pág. 379.



La función registral es de naturaleza administrativa, ya que se trata de la realización concreta por el Estado de una finalidad pública, que es la publicidad inmobiliaria. Históricamente -dice- hubo un momento en que se consideró que la seguridad del tráfico exigía publicidad, que debía realizarse a través de la correspondiente función administrativa, como fin de interés general. Nace así el Registro de la Propiedad, modo de acción administrativa que no es policía ni fomento, sino precisamente servicio público. Y es cierto que su gestión se realiza en régimen excepcional parecido al de Derecho administrativo, es decir, actuando el Estado revestido de imperium, y no en régimen normal de Derecho privado.

3.2. Denominaciones

Esta rama de la ciencia jurídica ha sido llamada de diversas formas derecho hipotecario, derecho inmobiliario, derecho registral, de las anteriores denominaciones la que más se acopla a nuestro sistema es el derecho registral, ya que es considerada como la más completa y ajustada al derecho.

Comenta que el Registro General de la Propiedad “es un registro inmobiliario y establece la siguiente definición “es el centro público en el cual se hace constar el verdadero estado de la propiedad de inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los derechos reales inherentes que la afectan, y aun de cuanto modifica la capacidad de bienes, al registro de la propiedad, se le han dado varias denominaciones, tales como derecho hipotecario, derecho inmobiliario y derecho



registrar. ”²⁸

Menciona que “el derecho hipotecario en enfoque histórico, el derecho inmobiliario o relacionado con el registro de la propiedad. El que demanda el contrato y derecho real de hipoteca.”²⁹

En acepción estricta y poco usual, es relativo al contrato y derecho real de hipoteca en su significado histórico y preponderante, el derecho inmobiliario o del registro de la propiedad. Abarca en sus estudios teóricos, en su legislación y reglamentos, en las resoluciones circulares de sus órganos directivos lo relacionado con las fincas y su matriculación; los actos, contratos y derechos inscribibles, los principios orgánicos, la anotación preventiva, los asientos, el proceso de inscripción, la rectificación de esta o aquellos, la manera de llevar al registro. El derecho registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios de derecho público y privado que coexisten y funcionan armónicamente constituyendo una disciplina independiente y de la cual el Sistema Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas.

Dentro de la tendencia, ciertamente discutible, de establecer múltiples divisiones dentro de cada una de las ramas del derecho, especialmente en lo que al civil se refiere, es de uso corriente hablar de derecho inmobiliario haciendo referencia a las normas positivas que rigen. El nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles;

²⁸ Lacruz Berdejo, José Luis **Dictamen sobre la naturaleza de la función registral**. Pág. 269.

²⁹ Ossorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**. Pág. 235.



y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos sobre los derechos anteriores.

El derecho registral “es un desenvolvimiento de una parte del derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad, establecer un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del derecho civil; es, pues, una parte del derecho civil, al cual contempla desde el punto de vista del registro público, es la disciplina jurídica que estudia los mecanismos y las situaciones jurídicas encargadas según el ordenamiento positivo de la publicidad de las relaciones y de los hechos jurídicos relativos a las personas y a los bienes, con la finalidad general de conservar el orden y la seguridad jurídica dentro del Estado.”³⁰

El registrador tiene una visión registral de la materia civil; por eso, agrega el tratadista que el derecho registral regula “la expresión registral de los actos civiles de constitución, transmisión. De los derechos reales sobre inmuebles y de los derechos reales de la misma, del tráfico jurídico y por eso tiene que ver con la adquisición la transmisión, la pérdida de los derechos y de los diversos modos de adquirir, lo cual pertenece al derecho civil, sino de su mutabilidad, por eso se habla de él como la dinámica del derecho. Pero es únicamente la dinámica de los derechos inscribibles, o sea de aquellos que requieren hacerse públicos para seguridad del comercio jurídico. En relación a la distinción de bienes muebles e inmuebles y su reflejo en el derecho

³⁰ Caicedo Escobar, Eduardo. **Derecho inmobiliario registral**. Pág. 184.



registral tenemos que, por la naturaleza de las cosas, la calidad física de unos bienes y otros, es completamente distinta.”³¹

Los inmuebles tienen una situación fija conocida, se puede acudir al lugar donde se encuentran para examinarlos e indagar quien es su dueño y su poseedor, ello no es posible cuando se trata de muebles, que son transportables y de fácil desplazamiento.

3.3. Características del Registro de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad Inmueble de la zona central, así como el Segundo Registro de la Propiedad Inmueble es un registro público, es decir una institución creada por el Estado, en el cual a través de su funcionario quien es el Registrador da fe de actos y contratos en relación con la inscripción de diversos bienes.

3.4. Naturaleza jurídica del derecho registral

La naturaleza jurídica del derecho registral, es de espécimen sustantivo que adjetivo. Se considera naturaleza jurídica de la publicidad, a la divulgación directa o indirecta de un hecho que puede perjudicar a un tercero o terceros, realizada en forma adecuada. El Registro de la Propiedad, constituye el pilar de la Seguridad Jurídica, debido a que las negociaciones realizadas, adquieren certeza a través del principio de publicidad, que caracteriza a dicha Institución. La naturaleza jurídica del derecho Registral es más de tipo sustantiva que adjetiva o forma

³¹ García Coni, Frontini. **Derecho registral aplicado**. Pág. 170.

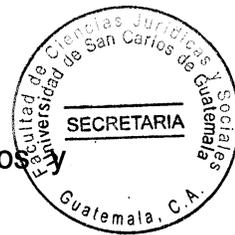


El Registro de la Propiedad es una institución que tiene por objeto la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre las fincas. El fin último que el registro como institución busca es la legitimación, que supone establecer una presunción juris tantum a favor del contenido de los asientos registrales. Además, se ha determinado que el registro como institución constituye el único mecanismo adecuado para conseguir la publicidad de los derechos reales que faciliten el tráfico jurídico. El Registro de la Propiedad como oficina; el registro se puede unificar territorialmente en una sola oficina u organizarse en varias, la regla general es la admisión de múltiples registros, conforme a circunscripciones territoriales.

La legislación guatemalteca por su parte concuerda con el pensamiento antes mencionado, ya que lo relativo al Registro General de la Propiedad se guía dentro del cuerpo de normas atinentes del Código Civil, siendo así que la naturaleza jurídica del derecho registral es de carácter público, al tenor de lo que establece el Artículo 124 del Código Civil, el que en su segundo párrafo, refiriéndose al Registro de la Propiedad, establece en su parte conducente: Son públicos sus documentos, libros y actuaciones.

3.5. Principios que rigen el Registro General de la Propiedad

El Artículo 1124 del Código Civil, Decreto Ley 106 indica que el Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre



bines inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos libros y actuaciones.

Dentro de los principios fundamentales que rigen al registro se encuentran: Principio de legalidad, inscripción, rogación, prioridad, tracto sucesivo, seguridad y certeza jurídica. Por ser estos principios similares a los que rigen el derecho registral solo se hace mención de ellos, en consecuencia, se hará una breve referencia al principio de prioridad; el mismo consiste en que cuando varios derechos reales coinciden sobre un mismo asunto, debe determinarse si son incompatibles, cuál de ellos debe prevalecer y si son compatibles cómo deben coexistir y qué preferencia tiene uno con relación a los demás. Conforme a la legislación guatemalteca, el principio de prioridad, se consagra en el Artículo 1141 del Código Civil Decreto Ley 106 que dice: Entre dos o más inscripciones de la misma fecha y relatividad a la misma finca o derecho, determinará la preferencia anterioridad en la hora de entrega del título en el registro.

El Artículo 1142 del Código Civil Decreto Ley 106 establece: si se presentare el mismo día el registro, despacho que tenga orden o mandamiento judicial de notación de demanda o embargo y testimonio de la escritura pública de actos o contratos que afecten a los mismos bienes o derechos, se atenderá a la hora de entrega de los documentos.

Se puede decir que los principios registrales obedecen a una disciplina jurídica tan intrincada como el derecho registral, en que hasta su denominación se discute, ya que, en algunos países del continente europeo y americano, se le conoce como derecho



hipotecario inmobiliario o derecho inmobiliario registral. Se ha abierto una corriente metódica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado, orientaciones generales que jugando a modo de principios informan la disciplina estudiada y sirven para resolver problemas concretos, estas grandes líneas directrices orientan al juzgador, economizan, facilitan el estudio de la materia y elevan las investigaciones a la categoría de científicas.

Menciona los siguientes principios que rigen el Registro General de la Propiedad que se mencionan a continuación:

1. "Principio de publicidad,
2. Principio de inscripción,
3. Principio de especialidad,
4. Principio de legalidad,
5. Principio de fe pública registral,
6. Principio de consentimiento,



7. Principio de tracto sucesivo,

8. Principio de rogación,

9. Principio de prioridad.”³²

Siendo los principios registrales las bases fundamentales del ordenamiento jurídico registral, tales como publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación prioridad, legalidad, presunción de exactitud registral.

Es importante analizar que en los informes circunstanciados presentados por el Registrador de la Propiedad en los amparos presentados en su contra se hace alusión de los siguientes principios.

3.6. Funciones

Para establecer las funciones del registro general de la propiedad, es necesario circunscribirse a lo regulado en el Código Civil, específicamente en el Artículo 1125; el cual regula 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.

³² Tartiére, Gabriel de Reina. **El derecho registral inmobiliario y el registro de la propiedad**. Pág. 250.



- 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 iegaimente expedido.
- d) Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- e) Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales.
- 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 las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes.
- m) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmotadoras y maquinaria agrícola o 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.

Como se puede observar, son muchos los aspectos que requieren de registro, por lo tanto, la ley, debido a que se considera necesario el registro de estas cosas por la



delicadeza de los mismos; por lo tanto, para la seguridad respecto a la propiedad de los mismos, la ley determina que es preciso su registro. Teniendo en consideración lo anterior, la ley también determina el registro de las inscripciones especiales y de conformidad con todo el título II del libro IV del Código Civil, establece que procede en los casos siguientes:

- a) De prenda agraria,
- b) De testamentos y donaciones por causa de muerte,
- c) De propiedad horizontal,
- d) De fábricas inmovilizadas,
- e) De buques y aeronaves,
- f) Canales,
- g) Muelles,
- h) Ferrocarriles y otras obras de índole semejante,



- i) De minas e hidrocarburos,
- j) De muebles identificables,
- k) De la prenda común,
- l) De la prenda ganadera, industrial y comercial, cuyas modalidades serán objeto de disposiciones especiales.

Estos requieren de un registro especial debido a la naturaleza que los mismos desarrollan por lo tanto es preciso que estas normas se pongan en práctica; en este sentido, el Registro General de la Propiedad, debe coadyuvar con su parte, estableciendo sistemas de registros que garanticen la seguridad jurídica de los objetos que son puestos a su disposición para su respectiva inscripción.

Teniendo en consideración lo anterior es necesario que se ponga especial atención en las cancelaciones que también tienen como función el Registro General de la Propiedad en el país; en ese sentido, el Código Civil guatemalteco, regula en el Artículo 1124, regula: "El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto entre otros la cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables." Por lo tanto, se puede determinar que una de las mayores funciones que el registro tiene ya que de esta



institución depende garantizar la validez de los datos que son puestos a ante sus oficios. El Artículo 1127, del mismo código, regula por su parte que, si cualquier persona tiene interés en pedir la inscripción en el registro, también se le concede el derecho de cancelar el mismo.

Por su parte, el Artículo 1150 del Código Civil, regula lo concerniente a las anotaciones en el registro, que sean de orden judicial, en ese sentido, en los casos de los incisos que la ley establece, por lo tanto, el registrador las realizará al recibir el despacho que deberá librar el tribunal respectivo; en consecuencia, si el registrador en base a orden judicial, puede realizar anotaciones, también podrá realizar cancelaciones siempre que sean emanadas de orden judicial en los mismos casos citados. En el Artículo 1157, se regula que es obligatoria la cancelación por parte del registrador cuando esta haya sido ordenada judicialmente. En ese mismo sentido, el Artículo 1165, establece que la anotación preventiva pierde sus efectos a los treinta días de efectuada o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado y será cancelado de oficio por el registrador.

El derecho registral ha sido conceptuado como el conjunto de normas que regulan los mecanismos e instituciones que realizan la publicidad registral de los hechos y relaciones jurídicas referentes a las personas y los bienes, el objetivo es el conjunto de normas reguladoras de aquellos bienes aptos para engendrar titularidades Erga Omnes, mediante la publicidad del registro.

El Registro General de la Propiedad es una institución pública que, mediante la utilización de tecnología moderna y la eficiente utilización de recursos, garantizan la



certeza jurídica y seguridad registral, de los actos requeridos por los titulares de bienes inmuebles, muebles y demás derechos reales, con el objeto de proteger el derecho humano fundamental de la propiedad con apego a las leyes y demás normas de la materia que le rigen. Cuenta la Dirección de Seguridad Registral, ya que consciente de la problemática en cuanto al despojo de bienes que han sufrido algunos guatemaltecos, consideró conveniente la creación de la Dirección de Seguridad Registral; su visión es brindar apoyo técnico y científico en materia de seguridad en la operación registral, contribuyendo de esta forma a garantizar el derecho de propiedad, constitucionalmente establecido, y tiene como misión facilitar y coadyuvar con los operadores registrales, a efecto de proveer información ágil, fehaciente y segura, que contribuya a prevenir y erradicar actos delictivos contra la propiedad privada.

La actividad de la Dirección de Seguridad Registral es realizar análisis de Documentoscopia para coadyuvar a los operadores registrales y registradores auxiliares en las inscripciones registrales que se pretendan inscribir sobre las cuales se tenga duda de los datos o legitimidad de la escritura pública. Es importante mencionar que "las recomendaciones vertidas por la Dirección de Seguridad Registral no tienen carácter vinculante con la operación registral, sin embargo, aportan elementos relevantes para que se tome una mejor decisión al momento de inscribir un título que puede adolecer de ciertos defectos o vicios ocultos, los operadores registrales y registradores auxiliares tienen la última palabra en cuanto a la realización de la inscripción registral.

Con base en lo plasmado anteriormente, se debe resaltar que el Registro de la



Propiedad cuenta con un Departamento de Seguridad Registral que es el que puede utilizarse de apoyo cuando se tenga duda internamente de la autenticidad de una escritura pública. Su función principal es hacer un análisis a través del laboratorio criminalístico forense en documentoscopia para proporcionar sus recomendaciones a los operadores registrales al momento de una inscripción con sospecha de fraude.

3.7. Regulación legal

La Constitución Política de la República de Guatemala establece en el Artículo 230: El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que, en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal. El Código Civil determina en el Libro IV, todo lo relativo al Registro General de la Propiedad, del Artículo 1124 al 1250, destacando entre estos los siguientes: El Artículo 1125 instituye los títulos sujetos a inscripción, el 1127 el plazo para realizar las inscripciones; del Artículo 1130 al 1148 indica la forma y efectos de la inscripción;

El Artículo 1164 instaura la oposición del interesado por la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al registro; del 1185 al 1215, se refiere a las inscripciones especiales; del Artículo 1216 al 1219 se regula lo concerniente a la inspección del registro; del 1220 al 1224 estatuye los libros que se deben llevar en el Registro General de la Propiedad; del Artículo 1225 al 1241 sobre los requisitos de los Registradores; del 1242 al 1250 en relación con los errores en los libros y su rectificación.



CAPÍTULO IV

4. Los documentos falsificados

Al abordar el tema documentos falsos sobresalta a la luz pública la comisión de un hecho delictuoso al pretender una persona hacer uso de los mismos, sin embargo, en el presente capítulo se hace menester determinar qué elementos llevan a concluir que un documento es falso. Los delitos más comunes relacionados con bienes registrables en el ordenamiento jurídico guatemalteco se encuentran tipificadas varias figuras delictivas de las que pueden ser víctimas los propietarios de bienes inmuebles y bienes muebles identificables, sujetos a registro.

Un documento materialmente autentico es el que pertenece al que se imputa y no ha sido alterado. Hay falsedad material cuando el escrito aparenta un origen diferente del real, o cuando se altera su contenido informativo, de manera que deje de ser el que era, el original o primitivo. Es falso pues, el documento que en su condición actual no corresponde a su autor expreso o declarado.

En términos generales se denomina documentos a todo género escrito, sin embargo, el contenido de nuestra ley hace referencia no solamente a escritos, sino a toda declaración materializada que posee contenido jurídico. Ciertamente la mayor parte de documentos, se encuentran expresados por escrito, pero ello no indica que pueda utilizarse otro tipo de descripción o reproducción; sin embargo, no toda manipulación, genera falsedad, ni toda falsedad es constitutiva de delito, un escrito puede haber sido

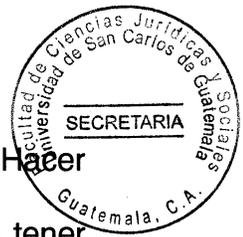


lavado, adicionado o mutilado y a pesas de ello ser perfectamente auténtico. Generalmente tampoco hay falsedad en ninguna de las modalidades de coautoría gráfica, ni en la desfiguración o disfraz de la propia firma.

El concepto de falsedad documental es inseparable de la idea de mutación. Los estudiosos del derecho penal discuten si esta se puede o no catalogar como elemento estructural del tiempo. Hoy en día, sin embargo, casi todo el mundo ve en la mutación un ingrediente esencial de la acción falsaria. Para que exista falsedad hay que transponer o cambiar algo. Otro aspecto muy discutido también es el de la imitación como ingrediente o elemento de este tipo penal. El concepto jurídico de imitación, sin embargo, es más amplio que el termino pericial y que el grafo técnico específicamente.

La falsificación de documentos consiste en hacer, en todo o en parte, un documento falso o adulterar uno verdadero que pueda dar origen a un derecho u obligación, o servir para probar un hecho, con el propósito de utilizar el documento, si de su uso pudiera resultar algún perjuicio. La acción delictiva consiste: a) en hacer en todo o en parte, un documento falso; o b) en adulterar uno verdadero.

Hacer un documento falso es crearlo para dar al contenido o la firma que lo integra, carácter de genuinos. Hacer un documento no debe ser entendido simplemente en el sentido material de la expresión, fabricarlo, vale decir redactarlo, escribirlo y firmarlo, sino en el sentido de constituirlo, otorgarlo, lo que significa asentir en su contenido y darle autenticidad. El delito de falsedad documental puede consumarse valiéndose de una fórmula escrita e impresa, y consistirá entonces en el hecho de hacerlo aparecer



como autorizado y firmado por la persona contra quien se pretende hacerlo valer. Hacer un documento falso es constituirlo con los requisitos requeridos para que pueda tener efecto jurídico, como título de un derecho o de una obligación, o como prueba de un hecho.

4.1. Definición de documentos

Un documento es un testimonio material de un hecho o acto realizado en funciones por instituciones o personas físicas, jurídicas, públicas o privadas, registrado en una unidad de información en cualquier tipo de soporte, es el testimonio de una actividad humana fijada en un soporte.

Define el documento como “el instrumento, escritura, escrito con que se prueba, confirma o justifica alguna cosa o, al menos, que se aduce con tal propósito. En la acepción más amplia, cuanto consta por escrito o gráficamente; así lo es tanto un testamento, un contrato firmado, un libro o una carta, como una fotografía o un plano; y sea cualquiera la materia sobre la cual se extienda o figure, aunque indudablemente predomine el papel sobre todas las demás. Cualquier comprobante o cosa que sirva para ilustrar.”³³

Un documento es cualquier soporte material en el que se incorpora algún tipo de información, el lenguaje escrito, se necesita de medios materiales a través de los cuales se transmite algo, lo cual se realiza a través de una modalidad de documento, el

³³ Arteaga Nava, Elisur. **Diccionario jurídico temático**. Pág. 363.



documento guarda la impresión de algo que ha ocurrido y que ilustra posteriormente al hombre de tal suceso.

Refiere que un documento “es un testimonio material de un hecho o acto realizado en el ejercicio de sus funciones por instituciones o personas físicas, jurídicas, públicas o privadas, registrado en una unidad de información en cualquier tipo de soporte, es el testimonio de una actividad humana fijada en un soporte, dando lugar a una fuente archivística, arqueológica, audiovisual.”³⁴

Un documento es la prueba o testimonio material de un hecho o acto que una persona física o jurídica, una institución, asociación, que puede ser de carácter público o privado, realizan como consecuencia del ejercicio de sus actividades y funciones y que podrá ser plasmado en una unidad de información que observe cualquier soporte, papel. El documento se caracteriza por una triple dimensión: el soporte físico o material, el mensaje informativo y la posibilidad de transmisión o difusión de este conocimiento.

Expone que los documentos “sirven para conocer fenómenos de la naturaleza o culturales, y se utilizan para que los sucesos puedan conocerse a través del tiempo. Son medios de acreditar, probar o desmentir, cosas que ocurrieron. Cuando decimos que ciertos hechos se hallan documentados, significa que no nos referimos solo a que

³⁴ Acosta Osorno, Mario César. **El documento notarial, su eficacia y valor probatorio.** Pág. 195.



hay testigos que vieron lo ocurrido, sino que tenemos pruebas materiales, que se pueden ver y tocar que demuestran lo aseverado.”³⁵

El documento es el soporte de cierta duración en el que se halla registrado cualquier conocimiento o experiencia humana; en la expresión cierta duración se halla incluida la idea preconcebida de permanencia temporal.

Establece que documento “se entiende toda representación objetiva de un pensamiento, la que puede ser material o literal; siendo materiales, entre otras, las marcas, signos, contraseñas y literales, las escrituras designadas a comprobar una relación jurídica, para las que se reserva el nombre de instrumentos.”³⁶

Comenta que el documento “es un escrito, una declaración de voluntad o de conocimiento o cualquier expresión del pensamiento. Advierte que tal concepto deriva directamente de la ley, pero que, en un sentido más lato, es todo lo que encierra una representación de un pensamiento, aunque no sea por escrito, sin embargo, tales documentos en sentido amplio no se someten a las reglas de los documentos según la ley, sino que son objeto de reconocimiento judicial o del examen de peritos.”³⁷

Para la sustentante un documento es toda aquella información contenida y registrada sobre cualquier soporte material y que es producido, recibido y conservado por las

³⁵ Couture, Eduardo. **Vocabulario jurídico**. Pág. 295.

³⁶ Garrone, José Alberto. **Diccionario manual jurídico**. Pág. 139.

³⁷ Palomar De Miguel, Juan. **Diccionario para juristas**. Pág. 384.



instituciones, organizaciones o personas, durante el desarrollo de sus actividades; por tanto, un testimonio de la actividad humana, es aquel instrumento por medio del cual se deja constancia de un determinado acto, pudiendo ser este público o privado, dependiendo del acto del cual se quiera dejar constancia.

4.2. Clasificación legal de los documentos

Los documentos se clasifican en dos grandes grupos, principalmente, en privados y públicos, siendo los primeros los escritos por particulares sin intervención de notario o escribano ni de ningún otro funcionario que se encuentre legalmente autorizado para autenticar en forma fehaciente algún hecho, disposición o convenio; y los segundos, a la inversa, los que están autorizados por notario o escribano o por alguno de los funcionarios antes citados. Un documento puede ser considerado como un dispositivo que incorpora una declaración jurídica constitutiva, un acto de voluntad jurídico-negocial o de otra clase, como las escrituras públicas; los que contienen una confesión extrajudicial y por último los testimoniales propiamente dichos.

Establece que los documentos se clasifican “en documentos privados y documentos públicos.”³⁸

4.2.1. Documentos privados

Los documentos privados son redactados por las partes interesadas, con testigo o sin

³⁸ Ribo Duran, Luis. **Diccionario de derecho**. Pág. 194.



ellos, pero sin intervención de registrador, notario u otro funcionario público que le da fe o autoridad. El documento privado reconocido o tenido legalmente por reconocido, tiene entre las partes y respecto de terceros, la misma fuerza probatoria que el instrumento público en lo que se refiere al hecho material de las declaraciones; hace fe, hasta prueba en contrario, de la verdad de esas declaraciones.

En razón de su procedencia u origen, esta clase de documentos está determinada por la circunstancia de que quienes redactan y suscriben son personas privadas, es decir, personas que se desenvuelven sus actividades fuera de la esfera de los actos públicos, como por ejemplo comerciantes o personas individuales cuyas actividades no tengan relación con el Estado. El documento privado es el documento que se hace en la esfera privada.

En esta esfera rige el principio de la autonomía de la voluntad, se puede hacer todo lo que se quiera mientras no se violente la ley, por lo que en lo que respecta a documentos privados siempre que sean reconocidos por las personas que los firman tendrán validez legal, independientemente del soporte en que se otorguen. Asimismo, los documentos privados los pueden elaborar cualquier persona, se puede hacer en cualquier papel y el efecto lo produce únicamente entre las partes.

Los documentos privados son elegidos por las partes para realizar sus actos jurídicos importantes, que aceptan la libertad de formas, pues la forma verbal, aún cuando pueda ser autorizada legalmente como expresión de voluntad, ofrece problemas a la hora de la prueba. El instrumento privado, no formal, en el que las partes tienen libertad en su



confección, incluso en cuanto al idioma, solo requiere la firma de éstos, a modo de consentimiento sobre el contenido del instrumento, sin requerir la intervención de ningún notario o funcionario.

Si bien la libertad de formas es muy amplia, no siendo indispensable que contenga el nombre completo, los datos generales, o el mismo domicilio de las personas que lo firman, ni transcribir los poderes de los mandatarios, cuando actúan por sus mandantes, conviene que los datos identificatorios, la salvedad de los testados, y los poderes consten en el instrumento, ya que, de lo contrario, éste perderá su fuerza probatoria, que es uno de los fines esenciales de su constitución. Ciertamente, de nada servirá que declaren válido el instrumento, si en caso de conflicto, no sirve para probar algún derecho, y se tenga que recurrir a otros medios de prueba.

El documento privado es aquel documento que no cumple los requisitos del documento público, es decir, es un documento que no ha sido elaborado por un funcionario público, ni ha habido intervención de éste para su elaboración. Los documentos privados son aquellos que elaboran los particulares en ejercicio de sus actividades. No obstante, un documento privado puede adquirir la connotación de documento público cuando ese documento es presentado ante notario público.

Por ejemplo, una persona, en su calidad de mandatario se reúne con una persona para celebrar un contrato privado, se lleva a cabo la celebración del mismo actuando esta persona como mandataria de la otra, sin embargo, con posterioridad se dan cuenta que la representación legal no es válida pues no se encuentra debidamente acreditada o el



instrumento que acredita la representación adolece de algún defecto.

4.2.2. Documentos públicos

Los documentos públicos los elaboran los funcionarios y empleados públicos en el ejercicio de su cargo, cada institución tiene su propio papel membretado, los documentos autorizados por notario o funcionario o empleado público producen prueba y tienen valor jurídico dentro y fuera de cualquier procedimiento judicial, sea este administrativo, contencioso administrativo, civil, penal, laboral, etc. En este caso, es necesario traer a colación que para que este acto pueda suscitarse deberán los jueces de tomar en cuenta su criterio, en base a las formas de valoración de la prueba, sea esta la sana crítica razonada o la prueba tazada y especificar la forma de valorar la misma en el momento de emitir resolución o sentencia.

Establece que un documento público “es el otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por un registrador, notario, secretario judicial u otro funcionario público competente para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se producen.”³⁹

Los documentos públicos son los otorgados por un funcionario público o depositario de la fe pública, dentro de los límites de su competencia y de acuerdo con las formalidades prescriptas por la ley. Son privadas todos los documentos que no revistan las mencionadas características, sea que emanen de las partes o de terceros.

³⁹ De Pina Vara, Rafael. **Diccionario de derecho**. Pág. 366.



Menciona que el documento privado “es aquel por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho.”⁴⁰

En los documentos públicos, la eficacia de la fuerza probatoria es mayor que en los documentos privados, precisamente por las seguridades y formalidades que presta su otorgamiento, y por la fe pública que tiene el sujeto que lo otorga.

Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública.

La Ley Penal hace referencia a dos clases de documentos, desde el punto de vista de la fuente de su expedición:

- **Públicos:** Los expedidos por funcionario o empleado público, es decir, aquellos que tienen funciones dentro de la administración pública. Funcionario público es quien por disposición de la ley, por elección popular o legítimo nombramiento, ejerce cargo o mando, jurisdicción o representación de carácter oficial (Artículo 1, inciso 2 disposiciones generales del Código Penal). También son documentos públicos las

⁴⁰ Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española**. Pág. 370.



escrituras de los notarios, por disposición legal, ya que en el Código de Notariado se encuentran determinadas como instrumentos públicos.

- **Privados:** Los que se otorgan los particulares entre sí; documentos privados equivalentes a documentos públicos, títulos de crédito, letras de cambio u otros títulos transferibles por endoso (por ejemplo, los cheques) según establece el Artículo 324 del Código Penal.

4.3. Definición de falsedad

Alteración de la realidad de las cosas. Delito consistente en la alteración o simulación de la verdad, con efectos relevantes, hechas en documentos públicos o privados, en monedas, en timbres o en marcas.

Menciona que falsedad “es la falta de verdad o autenticidad; falta de conformidad entre las palabras, las ideas y las cosas, cualquiera de las mutaciones u ocultaciones de la verdad, sea de las castigadas como delito, sea de las que causan nulidad o anulabilidad de los actos, según la ley civil.”⁴¹

Se tiene esta forma de falsedad siempre que la inmutación de la verdad recaerá materialmente sobre el instrumento. La inmutación material puede efectuarse, o mediante formación o contrafacción o mediante alteración o por medio de supresión;

⁴¹ Serrano Gómez, Alfonso. **Derecho penal. Parte especial.** Pág. 290.



cuando se trate de una falsedad en documento público con ánimo de lucro, puede a su vez suceder que la falsedad sea un medio para cometer el de estafa. En este caso existe un delito complejo de estafa y falsedad, que se penará con arreglo a las normas concursus delictorum y que la falsedad sirva para ocultar o hacer desaparecer el de estafa.

4.4. Falsedad material

Se conoce con este nombre en la literatura jurídico-penal aquellas mutaciones que afectan el contenido ideológico moral del documento a través del compromiso de sus ingredientes palpables u ostensibles. Inciden, pues, sobre el corpus del escrito.

Menciona que la falsedad material “consiste en la modificación de la realidad por creación de un instrumento totalmente apartado de la verdad, o por modificación o alteración de uno verdadero mediante actitudes perceptibles a los sentidos y de relevancia. Supresión de ideas, cambio de términos mediante el borrado químico o mecánico agregación de conceptos, cifras, signos o símbolos. La verdad puede ser atacada creando un documento que la modifica o alterando uno verdadero con intercalación o cambios o mutación. La alteración o adulteración puede recaer en esos eventos sobre el contexto o la firma.”⁴²

La falsedad material del documento recae sobre sus signos de autenticidad, incluidos los que forman su contenido, ya sea que los imite, creándolos, o que se los modifique,

⁴² Zaffaroni, Eugenio Raúl. **Tratado de derecho penal**. Pág. 351.



alterando los verdaderos. Ataca, pues, la verdad con el menoscabo de la autenticidad del documento.

Define que falsedad material es la “inmutación de la verdad, que recae materialmente sobre la escritura, y que es por ello susceptible de comprobación mediante la pericia correspondiente, constituye un delito configurado por el hecho de hacer total o parcialmente un documento falso, o en adulterar uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio.”⁴³

Expone que se comete falsedad material cuando se hace un documento público falso o se altere uno verdadero, es la inmutación de la verdad, que recae materialmente sobre la escritura, y que es por ello susceptible de comprobación mediante la pericia correspondiente, constituye un delito configurado por el hecho de hacer total o parcialmente un documento falso, o en adulterar uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio

Se considera que incurre en el delito de falsedad material quien hiciere en todo o en parte un documento público falso, o alterare uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio. El Código Penal en su Artículo 321 manifiesta: Falsedad material. Quien, hiciere en todo o en parte, un documento público falso, o alterare uno verdadero, de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis años; la falsedad material cometida por un funcionario público en actos públicos (Este delito

⁴³ Amuchategui Requena, Griselda. **Derecho penal**. Pág. 208.



consiste en el hecho del funcionario público que, en el ejercicio de sus funciones, forma en todo o en parte, un acto falso o altera un acto verdadero.

El objeto de esta acriminación es la necesidad de tutelar la fe pública documental. Es necesario que el funcionario público realice este delito en el ejercicio de sus funciones, es decir, que la falsificación se efectúe sobre actos comprendidos en su competencia funcional y territorial. No basta que la falsificación se realice con ocasión de sus funciones.

El momento consumativo del delito coincide con el acto en que se verifican la formación o la alteración. No tiene importancia el desarrollo posterior de una actividad criminosa (el uso). En efecto se trata de un delito instantáneo, aunque las consecuencias puedan ser permanentes. El uso que del documento haga el falsificador no es punible como un nuevo delito, en cambio, el uso que de él hagan otras personas, halla aplicación en el Artículo 325 del Código Penal.

4.5. Falsedad ideológica

El delito de falsedad ideológica tiene dos objetos alternativos, el documento público que es el realizado por un funcionario público o profesional del derecho, no necesariamente vinculado a la administración pública por un nombramiento, juramentación o representación, sino por otros parámetros. Se trata de una falsedad ideológica, en verdad de una descripción muy amplia, que casi podría comprender a la totalidad de las falsedades ideológicas, la declaración falsa ha de ser esencial, dotado así de



trascendencia a la falsedad cometida. En esta clase de falsedad las formalidades del instrumento son auténticas y no han sufrido adulteración, pero su contenido es mendaz, es decir, las aseveraciones o atestados que en él se consignan son falsos; consiste en falsificar un documento solamente en su contenido ideal.

Manifiesta que la falsedad ideológica “es la inserción en un instrumento público de declaraciones deliberadamente inexactas, concernientes a un hecho que el documento deba probar, de modo que puede resultar perjuicio.”⁴⁴

La falsedad ideológica consiste en que, con motivo del otorgamiento, de autorización o formalización de un documento público, se inserten o se hagan insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento deba probar, de modo que pueda resultar perjuicio.

Refiere que falsedad ideológica “es aquella falsedad que se encuentra en un acto exteriormente verdadero cuando contiene declaraciones mendaces; y se llama ideológica, precisamente porque el documento no es falso en sus condiciones esenciales, pero si son falsas las ideas que en él se quieren afirmar como verdaderas.”⁴⁵

La falsedad ideológica requiere una acción de insertar o de haber insertar en la primera situación será eventualmente la concurrencia de un funcionario o notario y en la

⁴⁴ Berdugo, Ignacio. **Derecho penal, parte general**. Pág. 384.

⁴⁵ Cafferata Nores, José. **El derecho penal**. Pág. 290.



segunda el sujeto activo puede ser cualquier persona natural mayor de dieciocho años de edad, que con motivo del otorgamiento o formalización de un documento público o privado haga constar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento deba probar y que pueda resultar perjuicio, es decir, una redacción de un documento haciendo constar declaraciones distintas a las realmente hechas

Establece que la falsedad ideológica “es cuando se hace constar en un documento un hecho no declarado por las partes. El documento expresa un acto o negocio que realmente se produjo, pero que se ha consignado de manera inexacta alguna de sus circunstancias. La falsificación de tipo ideológico es privativa de los instrumentos públicos, dado que los documentos privados no requieren de la intervención de ningún funcionario público que los autorice.”⁴⁶

Entonces se podría decir la falsedad ideológica contiene los elementos de material que contiene el hecho y los aspectos que se trate de la autorización, otorgamiento o formalización de un documento público, por ejemplo, cuando se otorga una escritura ante notario; que se inserten o se hagan insertar declaraciones falsas.

En este caso, el hecho puede ser atribuido como sujeto activo a cualquier particular, cuando éste hace insertar las declaraciones falsas, o cuando la autoridad o notario inserte la declaración falsa, que pueda resultar perjuicio y el subjetivo que es la conciencia y voluntad de insertar o hacer insertar las declaraciones falsas relativas al hecho que el documento deba probar con la voluntad finalista de causar perjuicio.

⁴⁶ Cuello Calón, Eugenio. **Derecho penal**. Pág. 371.



Refiere que “se llama falsedad ideológica, con inadecuada palabra, aunque ya esté aceptada por la tradición, la que recae, no sobre la materialización, sino sobre el contenido ideal de un acto.”⁴⁷

Los delitos de falsedad se configuran como delitos de mera actividad, delitos instantáneos, es decir, no se pena la efectiva lesión del bien jurídico tutelado sino su mera puesta en peligro, por lo que se consuma en el mismo momento en que se realiza la acción falsaria, sin necesidad de que se cause ningún daño o engaño con ella ni se llegue a usar el documento; concluyendo que la falsedad ideológica, que es toda aquella falsedad que no es sensible a la vista, sino la que desnaturaliza el pensamiento, porque lo que en realidad plasma el documento es contrario a la verdad.

Expone que la falsedad ideológica “no recae sobre la materialidad, sino sobre el contenido ideal de un acto y lo define de la forma siguiente: “inserción en un instrumento de declaraciones deliberadamente inexactas, concernientes a un hecho que el documento deba probar, de modo que pueda resultar perjuicio.”⁴⁸

Se castiga la falsedad ideológica en un documento público, que interesa primordialmente a la sociedad el que los actos públicos se redacten de modo que correspondan fielmente a los hechos y a declaraciones efectuadas en presencia del funcionario público. Un testamento en que se inserte un legado que no ha sido dispuesto, un contrato de venta que declare que se ha pagado el precio que todavía

⁴⁷ Márquez Peñero, Rafael. **Derecho penal**. Pág. 269.

⁴⁸ Quinteros Olivares, Gonzalo. **Derecho penal, parte especial**. Pág.



está por pagar, son documentos verdaderos, pero no verídicos y por esto son falsos ideológicamente.

El tipo penal de falsedad ideológica al requerir que la falsedad se inserte en el documento público, auténtico o privado, está requiriendo que tal conducta falsearía ocurra en un documento genuino, en el cual la autenticidad del mismo permanece incólume, estando afectada la verdad de los hechos únicamente en el ámbito ideal, es decir en cuanto a las realidades históricas que se asientan, las cuales no se corresponden bien con la verdad de lo declarado ante el fedatario, o con los hechos reales, los cuales se falsean para que aparezca como veraces ante el actuante de la fe pública.

En el Código Penal Artículo 322 regula: Falsedad ideológica. "Quien, con motivo del otorgamiento, autorización o formalización de un documento público, insertare o hiciere insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento deba probar, de modo que pueda resultar perjuicio, será sancionado con prisión de dos a seis años."

La denominada falsedad ideológica o intelectual presupone, la distinción entre legitimidad y veracidad, lo que no ocurrió en el derecho romano, ni en el germánico y de ahí que en el derecho común, documento falso era aquel en que, no faltando la legitimidad, tenía un contenido no verdadero, el documento público no es falso en sí, pero son falsas las ideas que en el mismo se afirman como verdaderas, de esta clase de falsedad podemos establecer dos hipótesis, la primera, cuando un funcionario público o bien un profesional del derecho constata que el contenido es falso en el



documento y no se pronuncia al respecto; la segunda, cuando un particular manifiesta engañosamente ante un funcionario público o notario situaciones no reales y que afectan el instrumento público.

El bien jurídico tutelado es la fe pública, la confianza depositada por la sociedad y el Estado en los titulares de la fe pública, la falsedad ideológica, que se da cuando la materialización o bien lo expresado en el documento, no corresponde a la realidad. La falsedad debe ser realizada en el ejercicio de sus funciones, es decir tanto las atribuciones o competencias que la legislación le encomiende, también cabe la participación en este delito, como cooperadores, inductores o cómplices, que se regirá por las reglas generales del Código Penal.

Para cometer el delito no basta simplemente con faltar a la verdad, sino que además es preciso que lo falso tenga cierto aspecto de veracidad capaz de engañar, no ha de ser una falsedad burda que no engañe a nadie.

La conducta falsaria está ligada de una manera obligatoria a la idea de engaño, por cuanto, en definitiva, falsificar no es más que una forma de engañar a los demás, los documentos públicos se caracterizan porque cumplen una función de constatación fehaciente de su contenido, gozando por ello de un mayor grado de garantía y relevancia probatoria que otros documentos, este privilegio viene determinado por la función pública ejercida por su autor material.

Faltar a la verdad en la narración de los hechos también comprende el suponer en un



acto la intervención de personas que no la han tenido o el atribuir a la que han intervenido en el declaraciones o manifestaciones diferentes de las que hubiera hecho, esta modalidad puede ejecutarse bien dando constancias fehacientes de un hecho no verídico, como omitiendo datos de relevancia jurídica y cuya manifestación son de obligado cumplimiento por parte del funcionario, autoridad o particular.

En definitiva, pesa, sobre el funcionario y particulares el deber de evitar una constatación falsa documental, que es la que fundamenta su posición de garante y nos permite exigirle la correspondiente responsabilidad por delitos de falsedad documental. Por ello, nada impide afirmar que la definición de falsedad como mudamiento de verdad tiene una naturaleza complementaria artificial, puesto que lo más importante no es la alteración de la realidad, sino la creación de una apariencia que suscite la posibilidad de engaño.

El dolo falsario, la falsedad documental no consiste en una simple modificación de la verdad, sino que, ya desde su mismo origen, está impregnada de la idea de engaño y fraude, aspectos que necesariamente tiene un reflejo en el contenido del dolo, de ahí que el describir la acción falsaria como la creación de una apariencia capaz de engañar a terceros conlleva un específico contenido subjetivo concretado, precisamente en la intención de provocar el engaño a través del documento.

4.6. Falsificación de documentos privados

Menciona que los documentos privados “son aquellos que se extienden los particulares



entre sí; Bacigalupo Enrique, manifiesta que: “el concepto de documento privado puede obtenerse en forma negativa, a todo objeto que sea documento y que no revista el carácter de público.”⁴⁹

Un documento privado es aquel documento que no cumple con las formalidades señaladas por la ley para los documentos públicos y por lo tanto no ha sido elaborado y formalizado ante un funcionario público; los documentos privados son aquellos que han sido creado por los particulares en el ejercicio de sus facultades y actividades.

Comete este delito quien realiza falsificación material o intelectual de documentos privados (Artículos 323 del Código Penal). Los documentos privados como ya se dijo, son aquellos que se extienden los particulares entre sí; el concepto de documento privado puede obtenerse en forma negativa; todo objeto que sea documento y que no revista el carácter de público constituye documento privado.

Consiste este delito en el hecho de quien, con el fin de conseguir para sí mismo o para otros, algún provecho, o de causar a otro algún daño, forma en todo o en parte un documento privado falso. Objeto de esta acriminación es el interés público de tutelar la fe pública inherente a un documento privado como elemento de prueba. Sin embargo, no debe pasarse en silencio, la discusión doctrinaria acerca de la naturaleza jurídica de falsedad en documentos privados, a la que muchos autores han negado el carácter del delito contra la fe pública.

⁴⁹ Von Liszt, Franz. **Tratado de derecho penal.** Pág. 295.



Se aduce que cuando se falsifica una firma o una escritura, no es posible imaginar un interés universal y común a todos los ciudadanos, respecto a esa firma o a ese escrito, y en cambio se tiene una simple lesión del derecho de propiedad privada. Sujeto Activo puede ser cualquier persona.

4.7. Uso de documentos falsificados

Este delito es instantáneo, no permanente y se consuma con el primer acto de uso, por lo tanto, el término para cualquier efecto de la ley penal corre desde el momento del uso, y no desde el momento en que éste cesa. No es posible la tentativa, pues en el primer acto de uso se consuma el delito. Hay concurso ideal cuando el uso se convierte en medio para cometer otro delito. Por ejemplo: La estafa, la imputabilidad es a título de dolo genérico, conciencia y voluntad de hacer uso.

Comete este delito la persona que sin haber intervenido en la falsificación hiciere uso de un documento falsificado, a sabiendas de su falsedad (Artículo 325 del Código Penal).

El objeto jurídico es la conveniencia de amparar la fe pública violada por el simple uso de los documentos falsificados, aunque la falsificación se haya efectuado sin la cooperación del agente. La acción consiste en hacer uso de un documento falsificado. Usar un documento es, servirse de él. El uso tiene sentido amplísimo y no se limita únicamente a fines judiciales o legales. De todas maneras, supone una acción, no una simple omisión.



CAPÍTULO V

5. Estrategias utilizadas por las estructuras criminales en la falsificación de escrituras públicas y la falta de certeza jurídica en la República de Guatemala

El notario es el profesional del derecho encargado de brindar, con su fe pública, seguridad jurídica a la colectividad, por medio del instrumento público y el documento notarial; lo cual logran al cumplir una función de especialización y profundización de tópicos notariales; el notario es un profesional del derecho que ejerce una función pública, pero no una función estatal, porque está investido de una misión configuradora y conformadora de la potestad de dar fe pública inseparable de aquella función.

La existencia del notariado es sinónimo de seguridad jurídica, rasgo filosófico indispensable en el Estado moderno; puesto que es el notario quien puede hacer un documento lo más perfecto humanamente posible, conservarlo y reproducirlo, garantizando, a todas las partes que intervienen en el acto, la protección de sus derechos. La escritura pública es el documento protocolar cuya característica principal es que su redacción se realiza en papel sellado especial para protocolo, goza de fecha cierta, además es autorizada por notario a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, creando, modificando o simplemente extinguiendo una relación jurídica, obligándose sus otorgantes a las condiciones pactadas en el instrumento.

La escritura pública es todo instrumento matriz, cuyo contenido principal es el acto o



negocio jurídico; es autorizado por notario en ejercicio de sus funciones y de su profesión, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley, para darle forma, constituirlo y eventualmente probarlo y la protección jurídica de los documentos ha sido una constante en los códigos penales decimonónicos, aunque ya mucho antes ese legado había sido dispuesto por otras reglas y leyes anteriores al siglo de la codificación.

Con relación a la falsedad y falsificación de escrituras públicas y la falta de certeza jurídica en la República de Guatemala, es importante hacer mención que una de las formas de operar es que los documentos son redactados con fechas atrasadas, en hojas sobrantes de los protocolos de los notarios; los estafadores de propiedades usurpan identidades de compradores con identificaciones robadas para comparecer en procesos de compraventa, hacen presentar a menores de edad como adultos; han seleccionado víctimas que se parecen a los propietarios de los inmuebles y, en algunos casos, no importa si el estado mental de las personas está bien o no, esto ocurre con frecuencia cuando se simulan donaciones.

La falsificación de escrituras no es algo nuevo para los fiscales del Ministerio Público que investigan estos casos, pero los estafadores buscan formas cada vez más refinadas para despojar a los legítimos dueños; entre esas modalidades está la utilización de protocolos de otros notarios y emplear hojas de protocolo que nunca fueron elaboradas por el Taller de Grabados en Aceros y que vende a la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), muchas de estas hojas han sido usadas por notarios de esas estructuras criminales.



La seguridad jurídica en la legislación notarial guatemalteca es el soporte imprescindible de la justicia y del orden social, es un principio fundamental del derecho la seguridad jurídica, debido a que sin la misma no existiría justicia ni tendría sentido la función judicial ni la notarial, ya que la ausencia de dicho elemento es determinante en que no exista disponibilidad de llegar a la realización de los valores que exige la dignidad y la libertad del individuo en la sociedad. Los instrumentos públicos notariales son trascendentales para la realización del negocio jurídico, debido a que los mismos robustecen y ratifican la transmisión y la constitución de los derechos reales y personales, ya que debido a ello se cuenta con la certeza de que el negocio jurídico nace a la vida jurídica carente de vicios determinantes de nulidad.

La importancia jurídica del instrumento público para garantizar la seguridad jurídica en Guatemala, se debe fundamentalmente, a que el notario garantiza su validez legal al incluir las cláusulas legalmente requeridas para que los negocios jurídicos cumplan su cometido y, que en el mismo se observan las formalidades de contenido y forma requeridos legalmente. La seguridad jurídica comprende la inhabilidad de post-negocios jurídicos que tengan como propósito generar nuevas situaciones jurídicas respecto de ese mismo derecho, de manera que este negocio jurídico no esté en peligro de faltar o caerse debido a vicios determinantes de nulidad, tal y como sucede con las escrituras comunales que no tienen certeza jurídica.

La seguridad jurídica resulta un valor fundamental en materia de derechos reales, derechos personales y negocios jurídicos, en razón de que es la garantía de que los actos y contratos celebrados en escritura pública notarial, pueden ser ejecutados



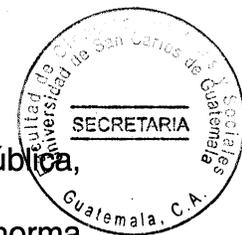
cuando una de las partes no cumpla, o pueden ser defendidos contra cualquier persona que quiera apropiárselos, la seguridad es la garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados por la sociedad, protección y reparación.

5.1. Escritura pública

La escritura pública es aquel instrumento público donde se plasma una declaración de voluntad, con el propósito de producir algunos efectos jurídicos, es decir, un negocio jurídico. En ella se manifiesta y perpetua, como prueba documentaria, la formalización de un acto o contrato. Siendo así es que la escritura usualmente va referida a la creación, modificación, extinción o cancelación de una relación jurídica.

La escritura pública es un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas que intervienen en un acto o contrato, emitidas ante el Notario que lo complementa con los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo del propio notario y en su caso para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes; la escritura pública es un instrumento público cuya principal y especial característica es que se encuentra dentro del protocolo del notario.

La escritura pública se compone de tres partes sustanciales: Introducción, cuerpo y conclusión, las cuales se pueden encontrar fundamentadas en el Artículo 29 del Código de Notariado, constituyendo estos los requisitos generales del instrumento público, así



como también el principio de forma que fundamenta la estructura de la escritura pública, sin olvidar los requisitos de carácter esencial contenidos en el Artículo 31 de la norma antes citada.

La escritura pública es aquel instrumento confeccionado con las formalidades que exige la ley, otorgada ante un notario o funcionario autorizado, y en el caso de tratarse de una pluralidad de notarios autorizantes estos tienen que ser de un mismo tipo, notarios públicos en el ejercicio privado de la función, o notarios públicos en el ejercicio público, notarios consulares o notarios del Estado. Esta manifestación de voluntad puede ser unilateral, bilateral, o multilateral. La virtud de ella radica en el adecuado apego que realice el notario con respecto a la manifestación de la voluntad de las partes, ya que el notario en la escritura redacta manifestaciones de voluntad.

La escritura pública es todo instrumento matriz, cuyo contenido principal es el acto o negocio jurídico; es autorizado por notario en ejercicio de sus funciones y de su profesión, dentro de los límites de su competencia y con las formalidades de ley, para darle forma, constituirlo y eventualmente probarlo. La ley confiere la presunción de validez y legalidad del acto contenido en la escritura pública, al momento que el notario la autoriza, ya que el Estado delega en el Notario la fe pública como se ha venido explicando anteriormente.

La escritura pública es el instrumento público que, de manera exclusiva, autoriza el Notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, con el propósito de dar certeza jurídica especialmente a los negocios jurídicos entre los particulares, para lo



cual debe satisfacer los requisitos legales de forma y fondo.

El sistema de notariado latino, se caracteriza por que el notario debe llevar un registro ordenado de los instrumentos públicos que autoriza. “El protocolo como registro, se caracteriza porque la compilación de los instrumentos autorizados por el Notario se encuentra en un riguroso orden. Orden en cuanto a la secuencia de los instrumentos autorizados, los cuales, son numerados en forma cardinal, y también en cuanto al tiempo y cronología, de cuando fueron faccionados.

Para la elaboración de una Escritura Publica los requisitos podemos encontrarlos en el código de notariado, así mismo la omisión de las formalidades esenciales en Instrumentos Públicos, da acción a la parte interesada para demandar nulidad, siempre que se ejercite dentro del término de cuatro años, contados desde la fecha de su otorgamiento.

Expone que la escritura pública “es el prototipo de instrumento público notarial, sus dos cualidades esenciales son el otorgamiento ante Notario Público, y la segunda y principal, su incorporación a un protocolo.”⁵⁰

Es el instrumento público por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho.

Refiere que la escritura pública “es el documento matriz que contiene los actos,

⁵⁰ Muñoz, Nery. **La forma notarial en el negocio jurídico, escrituras públicas.** Pág. 185.



contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que autoriza e incorpora a su protocolo, este contenido de la matriz es trasladado por mandato de ley o por voluntad de las partes, a un documento que hace las veces de instrumento público y se le denomina escritura pública.⁵¹

La escritura pública es el documento protocolar cuya característica principal es que su redacción se realiza en papel sellado especial para protocolo, goza de fecha cierta, además es autorizada por Notario a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, creando, modificando o simplemente extinguiendo una relación jurídica, obligándose sus otorgantes a las condiciones pactadas en el instrumento.

Establece que escritura pública “es la Escritura se refiere a la creación, modificación o extinción de una relación jurídica; más general y exactamente contiene un negocio jurídico.”⁵²

La escritura pública es el documento extendido ante notario, escribano público u otro fedatario oficial con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico cumplido por el compareciente y actuante o por las partes estipulantes, es el documento escrito con carácter público o privado, se hace constar un acto jurídico; es la autorizada por notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, obligándose sus otorgantes en

⁵¹ Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** Pág. 383.

⁵² Gomá Salcedo, José Enrique. **Derecho notarial.** Pág. 159.



los términos pactados.

Menciona que la escritura pública “es el instrumento por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho.”⁵³

La escritura pública es el instrumento público, creado por un notario, con la observancia de las formalidades de ley y a requerimiento de parte, en donde se plasma la voluntad y el consentimiento del o los requirentes, y a través de la cual se formalizan actos o contrato, creando modificando o extinguiendo derechos u obligaciones recíprocas, la mismo debe asentarse en el protocolo del notario, como condición esencial de validez.

Define que la escritura pública “es aquella que autoriza el notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, obligándose sus otorgantes en los términos pactados, es un documento público en el que se realiza ante un notario un determinado hecho o un derecho autorizado por notario, que firma con el otorgante u otorgantes, mostrando sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó”⁵⁴

El código de notariado guatemalteco no la define, sólo enumera los requisitos que debe contener el instrumento público y se refiere a la escritura.

Manifiesta que la escritura pública “es aquella extendida por notario o escribano público

⁵³ Muñoz, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial.** Pág. 145.

⁵⁴ Torres Manrique, Fernando Jesús. **Derecho notarial y contractual.** Pág. 103.



y que éste conserva en su registro llamado protocolo. De la misma se extienden los testimonios que se extienden a las partes.”⁵⁵

La escritura pública es el documento autorizado por notario con las solemnidades del derecho a requerimiento de una o más personas o partes otorgantes con capacidad legal para el acto o contrato a que se refieran pro virtud de la cual se hacen constar la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas particulares, con sujeción a las leyes y a la moral.

Refiere que la escritura pública “es el instrumento público por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho, hechas por escribanos públicos en sus libros de protocolo, o por otros funcionarios con las mismas atribuciones, y las copias de esos libros sacadas en la forma que prescribe la ley. Es la especie más importante de los instrumentos públicos.”⁵⁶

La escritura pública es el documento autorizado por notario competente en que se consigna la creación, modificación o extinción de una relación de derecho entre personas capaces, son escrituras públicas las que, con las formalidades de ley, se hacen ante escribano público, u otro funcionario autorizado para ejercer en las mismas condiciones. Es un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas que intervienen en un acto o contrato, emitidas ante el notario que lo

⁵⁵ Mengual y Mengual, José María. **Elementos de derecho notarial**. Pág. 184.

⁵⁶ Ríos Hellig, Jorge. **La práctica del derecho notarial**. Pág. 170.



complementa con los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo del propio notario y, en su caso, para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes.

Se concluye diciendo, que es la autorizada por notario, en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos y declaraciones de voluntad, obligándose sus otorgantes en los términos pactados.

5.2. Clases de escrituras públicas.

En Guatemala la clasificación se ha reducido en tres clases, atendiendo simplemente a la importancia de las escrituras.

- 1. Principales:** Son aquellas que no necesitan de otra escritura para tener plena validez jurídica y surgen a la vida jurídica en un mismo acto.

- 2. Accesorias o complementarias:** Son aquellas que necesitan de otra escritura para tener validez jurídica y vienen a complementar una escritura previamente autorizada, dentro de éstas tenemos aquellas que aclaran o amplían otra escritura o bien la rectifica o modifica en sus términos, también tenemos las de aceptación.

- 3. Canceladas:** Son aquellas que han sido redactadas en papel sellado especial para protocolos, pero que, por alguna razón de los otorgantes, no se llegó a su



autorización notarial y por lo tanto no tienen vida jurídica, pero que tienen un número de orden dentro del protocolo.

El Código de Notariado en su Artículo 37 inciso b) estipula, que una de las obligaciones de los notarios es dar un aviso dentro de los veinticinco 25 días hábiles, ante la dependencia de la Corte Suprema de Justicia o ante los funcionarios judiciales indicados, según el caso, de los instrumentos públicos cancelados, de los cuales no podrá extender copia o testimonio. El aviso se enviará en papel bond y contendrá el número y la fecha del instrumento cancelado.

5.3. Estructura de la escritura pública.

En Guatemala doctrinariamente se ha seguido un sistema sencillo basado en el Código de Notariado, siendo las siguientes:

- a) Introducción,
- b) Encabezamiento,
- c) Comparecencia,
- d) Cuerpo,



e) Antecedentes o exposición,

f) Estipulaciones,

g) Conclusión,

h) Cierre,

i) Advertencias,

j) Otorgamiento,

k) Autorización.

5.4. Nulidad o invalidez de la escritura publica

Para llegar a sus conceptos convendrá empezar por los positivos, es decir, por la validez y la eficacia. La validez consiste en el cumplimiento de lo normativo, legal o voluntario. Tiene que ver con la constitución orgánica del acto en su doble dimensión, negocio e instrumento. Ambos se integran estructuralmente con los elementos que deben responder a la norma; realizada esa respuesta nos encontramos frente a un estado, el de validez. Implica una concepción estática, sin alusión a los efectos, porque los efectos de validez con coetáneos con el nacimiento del acto.



¿Cuándo entonces se produce o existe la invalidez? Ella deriva propiamente de una causa intrínseca, es decir, por faltar o estar viciado alguno de los elementos esenciales del negocio; por haber sido infringida una norma imperativa, el acto es defectuoso en su constitución interna. En consecuencia, no parece correcto hablar de invalidez sucesiva o sobreviviente, la cual introduce un concepto de extensión temporal que no es el supuesto lógico de la constitución del acto.

Por su parte, la eficacia o efectividad implica una concepción dinámica que se encuentra en el desarrollo activo de las potencias. ¿Cuándo un acto es ineficaz? Cuando cualquier obstáculo o defecto impide que despliegue sus consecuencias, entendidas como aquellas que son propias, en cuanto responden a la voluntad de las partes, y normales, porque se producen dentro de la ley. Un acto puede tener todos los elementos constitutivos en forma y, con todo, ser ineficaz porque un obstáculo externo podría trabarlo e impedir la producción de los efectos. También es posible que reduzca los efectos propios y normales, pero quedan eliminados si penden de la exteriorización de una voluntad, o de un hecho incluso extraño a las partes.

5.5. Elementos de la seguridad jurídica en las escrituras publicas

Se establece que si no existiera la certeza y la seguridad jurídica no existiría la justicia, y faltaría sino hubiera un orden. La certeza y la seguridad jurídica son presupuestos necesarios del bien general y son valores de rango inferior a la justicia que condicionan la posibilidad de lograrla. La seguridad jurídica comprende dos niveles: a) la certeza e indubitabilidad que se refiere a la titularidad de un derecho, de modo que esta titularidad



se presente firme y constante, y b) la inhabilidad que se refiere a los negocios jurídicos que tengan por propósito generar nuevas situaciones jurídicas respecto de ese derecho (transmitirlo a un tercero), y de manera que el negocio jurídico no esté en peligro de faltar por vicios de nulidad.

En materia de derechos reales, la seguridad jurídica implica entonces: a) certeza e indubitabilidad en la titularidad de un derecho subjetivo referido a un bien inmueble a efectos de proteger al titular de modo que pueda ser privado del mismo o del ejercicio de las facultades de uso y goce del inmueble que el mismo comprende, salvo que haya celebrado un negocio jurídico causal de la modificación de esta situación jurídica; b) la validez de estos negocios jurídicos causales de la transmisión, modificación y constitución de derechos reales o sea la ausencia, en sus elementos y presupuestos, de vicios que pudiera determinar la nulidad del mismo. La seguridad jurídica resulta un valor fundamental en materia de derechos reales y negocios jurídicos inmobiliarios es indiscutible en la trascendencia socioeconómica que surge de los bienes inmuebles.

El notario ha procurado la satisfacción del valor de la seguridad jurídica en materia de derechos reales de bienes inmuebles y de negocios jurídicos a través del instrumento público notarial. El notario su fin primordial al momento de faccionar un instrumento público notarial para los negocios jurídicos de bienes inmuebles, es en primer lugar que este negocio jurídico nazca a la vida jurídica carente de vicios determinantes de nulidad, ya que el notario previo a la celebración del instrumento efectúa trabajos de asesoramiento informando a las partes respecto de los efectos jurídicos del contrato; de calificación encuadrando en determinado tipo el negocio jurídico o creando uno especial



para el caso; y de legalización ajustando al ordenamiento legal vigente al negocio jurídico pretendido por las partes y evitando así la nulidad del mismo. Con ello el negocio jurídico nace con una presunción de legalidad.

En segundo lugar, el instrumento notarial, por ser público debe de poseer la autenticidad de autoría, lo que se refiere a la certeza jurídica acerca de la persona del notario autorizante y de las partes otorgantes; la autenticidad de fecha, es decir que tiene fecha cierta que puede invocarse aún procesalmente; y, la autenticidad de contenido, ya que el instrumento notarial constituye prueba legal preconstituida de la existencia y veracidad de los hechos, actos y declaraciones de voluntad realizadas por las partes otorgantes y el notario.

5.6. El protocolo y el papel sellado especial para protocolo

Protocolo es el conjunto de libros formados por folios numerados y sellados en los que el notario, observando las formalidades que establece la presente ley, asienta y autoriza las escrituras y actas que se otorguen ante su fe, con sus respectivos apéndices; así como por los libros de registro de cotejos con sus apéndices. En Guatemala, se conoce como protocolo, al tomo empastado de los instrumentos autorizados durante un periodo de tiempo; también al papel sellado especial que se vende exclusivamente a los notarios para faccionar escrituras; y al conjunto de escritura que se llevan faccionadas en el año que transcurre.

Según el código de notariado en el Artículo 8 establece que "Protocolo es la colección



ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolación, razones de legalización de firmas y documentos que el notario registra de conformidad con esta ley.”

Por su parte, el Artículo número 9 de la norma citada regula que: “Las escrituras matrices, actas de protocolación y razones de legalización de firmas se extenderán en papel sellado especial para protocolos. Las oficinas fiscales venderán exclusivamente a los notarios en ejercicio, el papel para protocolo, en lotes de veinticinco pliegos, por lo menos, guardando en éstos el orden correlativo. Dichas oficinas anotarán la venta en un libro de registro, en el que se consignarán la serie y los números del papel, y el nombre y firmas y sello del notario que recibe el papel para sí, o por encargo de otro notario.”

Es por esto que es necesario establecer que el protocolo, entonces es una serie de documentos autorizados por notarios para cumplir con los requisitos en la ley y que estos documentos en un solo tomo para que sea posible tener acceso a estos para los efectos de consulta y revisión.

Se puede observar entonces la importante función que corresponde al protocolo dentro de Guatemala, debido a la especialidad y al cuidado que requiere por ser la manera en la cual el notario puede plasmar su quehacer al darle forma legal a las cuestiones que se le presentan ante sus oficios; es por esto que se necesita una especial atención al momento de consignar cada uno de sus documentos por lo tanto, es preciso que estos sean válidos y dentro de esa validez debe de contarse el correcto cumplimiento del



impuesto que contiene cada una de las hojas que es utilizadas para conformar el mismo.

5.7. Utilización del Papel Sellado Especial para Protocolos

Derivado de lo expuesto, es de comentar la función que tiene el Papel Sellado Especial para Protocolos a la luz de la legislación actual. Dicho papel sirve al Notario para plasmar en él los instrumentos públicos que facciona y que finalmente constituirán su Protocolo notarial y que las oficinas fiscales venderán exclusivamente a los notarios en ejercicio el papel para protocolo, agregando que en un libro de registro se anotarán la serie y los números de papel, y el nombre y firma y sello del notario que recibe el papel para sí, o por encargo de otro notario. En Guatemala el papel sellado especial para protocolos es el tipo de papel especial que utilizan los notarios para documentar los actos y contratos en los cuales intervienen y que por obligación legal deben constar en este tipo especial de papel.

5.8. Falsificación de sellos, papel sellado y timbres

En el Código Penal en el Artículo 328 se tipifica la falsificación de sellos, papel sellado y timbres de la siguiente manera: "quien falsificare sellos oficiales, papel sellado, estampillas de correo, timbres fiscales, o cualquier otra clase de efectos sellados o timbrados cuya emisión esté reservada a la autoridad, controlada por esta o tenga por objeto el cobro de impuestos, será sancionado con prisión de dos a seis años. Igual sanción se aplicará a quien a sabiendas, los introdujere al territorio de la República, los

expendiere o usare.”



Las hojas de papel sellado especial para protocolo son de gran importancia, ya que se utilizan para distintos fines, uno de esos fines es la realización de negocios jurídicos de compra venta de bienes inmuebles, por lo tanto, la hoja contiene varias medidas de seguridad que proveen protección a las personas; sin embargo, las medidas de seguridad no impiden al cien por ciento que las personas las falsifiquen. Normalmente se utilizan distintos mecanismos para lograr su falsificación, los cuales serán descritos posteriormente.

Según la información obtenida, es necesario destacar que la falsificación de un documento debe provocar un daño; por ejemplo, causar una merma patrimonial a una persona, para que sea considerado como delito; ya que muchas personas pueden falsificar algún documento y tenerlo, pero si no lo utilizan para hacer un daño no tendrá relevancia jurídica, es decir que deben obtener un beneficio de dicha falsificación. A falsificaciones podemos referirnos a dos tipos de falsificaciones, que son las falsificaciones materiales e ideológicas, o una mezcla de ambas; para realizar el análisis sobre la autenticidad o falsedad de estos documentos existen varias disciplinas auxiliares como la documentoscopia y la Grafotecnia que son utilizadas para poder confirmar si se incurrió o no en un delito.

Como se ha mencionado, las escrituras públicas deben realizarse en el Papel Sellado Especial para Protocolo y para tales efectos, dichas hojas deben tener ciertas características, las cuales están establecidas en la Ley de Impuesto de Timbres



Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto Número 37-92 del Congreso de la Republica de Guatemala.

5.9. La institución notarial como órgano que debe velar por la seguridad jurídica negocial

La seguridad jurídica para que logre consolidarse debe de ser ajustado a derecho en cualquier negocio concertado y realizado, que a su vez conferirá seguridad jurídica a los derechos adquiridos, ya que los negocios jurídicos deben de funcionar bien, sin que ninguno posea ninguna falta en el procedimiento. La actuación del notario latino cuando desarrolla la función social de dar forma legal es otorgar la eficacia sustantiva al documento sobre la materia documentada y autenticadores a través de la eficacia formal del documento en sí mismo dando forma legal al negocio jurídico.

Los notarios son a la vez profesionales del Derecho y funcionarios públicos, correspondiendo a este doble carácter la organización del Notariado. Como profesionales del Derecho tienen la misión de asesorar a quienes reclaman su ministerio y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen alcanzar. Los notarios redactarán los instrumentos públicos interpretando la voluntad de los otorgantes, adaptándola a las formalidades jurídicas necesarias para su eficacia.

Como funcionarios, los notarios ejercen la fe pública notarial siendo el acto por medio del cual el notario le otorga certeza y seguridad jurídica a un acto o contrato, además



tiene y ampara un doble contenido: a) La exactitud de lo que el notario ve, oye o percibe por sus sentidos; b) La autenticidad y fuerza probatoria a las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado conforme a las leyes notariales.

5.10. Registradores y seguridad jurídica

En una sociedad moderna, democrática y desarrollada el derecho fundamental de seguridad jurídica que establece el Artículo 24 de la Constitución Política de la República de Guatemala será difícil de alcanzar si la sociedad no cuenta con instrumentos que garanticen debidamente la titularidad de los derechos y la seguridad de los adquirentes.

Ese derecho debe ser armonizado con los demás derechos contenidos en el texto constitucional sobre la protección a los bienes inmuebles adquiridos. El campo propio de la seguridad preventiva o cautelar reclama cada vez más el reconocimiento y reforzamiento del sistema de presunciones como que lo inscrito en el registro existe y pertenece a su titular en la forma determinada por la inscripción respectiva, que los títulos que no estén debidamente inscritos o anotados no perjudiquen a tercero y que el mismo dé buena fe que adquiera a título oneroso, aquí es donde se manifiesta la actuación especializada y protectora de los empleados del Registro de Propiedad Inmueble.

La finalidad del Registro de la Propiedad Inmueble es ofrecer en sus actuaciones mayor seguridad jurídica y eficiencia en los ámbitos legalmente previstos de inscripción en sus



libros. El Registro de la Propiedad Inmueble Es la institución especialmente comprometida para proteger la seguridad jurídica en materia inmobiliaria. El principio de legalidad basado en la exigencia de la titulación auténtica para la inscripción y con la previa calificación del registrador, evita los perjuicios ocasionados en varias ocasiones en contra de la seguridad jurídica.

5.11. La función notarial y la seguridad jurídica en la transmisión de inmuebles

En el procedimiento de la transmisión de bienes inmuebles, las pruebas fundamentales, al efectuarse dicho procedimiento existe la presentación del título de propiedad por parte del propietario, esta prueba de la propiedad de un bien inmueble no puede afectar a la seguridad jurídica en la transmisión de bienes inmuebles y establece cual debe ser la prudente actuación del notario para comprobar la legalidad y autenticidad del negocio jurídico en la transmisión de algún bien inmueble, todo hecho jurídico se apoya en una situación jurídica inicial, por lo que la eficacia de todo negocio jurídico depende ante todo que haya sido realizada por el propietario de la situación jurídica inicial, por lo que resulta que la seguridad jurídica de cualquier negocio dispositivo de un bien inmueble dependerá de la previa titularidad que el propietario tenga del bien.

5.12. Falsedad del instrumento público por inexistencia del negocio jurídico

Algunos extremos que constan en el instrumento notarial, se reputan plenamente probados mientras no se declare su falsedad. Tales extremos, son las declaraciones y afirmaciones que proceden del propio notario, respecto de los hechos que puede



comprobar con sus sentidos, no de los hechos que le relatan y afirman las partes como verdaderos.

Cabe afirmar que el notario da fe de los hechos que le constan de hecho, los documentos con los que se identifican los comparecientes, el notario no juzga sobre su legitimidad y autenticidad, simplemente se limita a referir que los tuvo a la vista y los describe, sin por ello revestir tal descripción el carácter de certificado de autenticidad de los mismos.

Puede ser impugnada la validez o aún la inexistencia misma del negocio contenido en el instrumento público, en casos de causa falta o simulación relativa o simulación total, sin que ello implique la mengua para la fe notarial. En efecto, se considera oportuno comentar que un instrumento público puede llenar todos los requisitos de forma exigidos por la ley, pero eso no necesariamente significa que el negocio jurídico en el documento sea válido, autentico y más aún existente.

La forma del instrumento público no prejuzga sobre la validez, eficacia y existencia del negocio jurídico en el contenido. La existencia y eficacia de un negocio jurídico (de los que no son solemnes como es el caso de la compraventa) no depende en ningún momento de que el instrumento público haya sido otorgado con todas las formalidades del caso, su existencia en último término dependerá que hayan concurrido los elementos que enumera el Artículo 1251 del Código Civil, para que dicho negocio tenga eficacia jurídica, así como los propios requisitos que la ley determine para la compraventa en particular.



Esto es, si en dicho negocio dejó de concurrir alguno o varios de los requisitos necesarios para que el mismo sea válido, este necesariamente resulta inexistente, no nulo o anulable, sino inexistente. No se está frente a una falta de capacidad legal sino frente a una ausencia de capacidad, no se está ante un vicio en la declaración de voluntad, sino que ante una voluntad inexistente, no se está frente a un vicio del consentimiento, sino ante la falta de éste, no se está frente a un objeto ilícito sino ante la carencia de objeto.

En consecuencia, sin importar el carácter de validez, autenticidad y existencia del instrumento público, ello no conlleva la existencia del negocio jurídico que supuestamente documenta. Por lo que la existencia del negocio jurídico no obedece a la existencia de instrumento público; (salvo que el contrato sea solemne) a contrario sensu, tampoco puede afirmarse que la existencia del instrumento público cause la existencia del negocio jurídico.

La existencia de un instrumento público, no significa la existencia del negocio jurídico supuestamente en el documento; por ende, el negocio jurídico inexistente es siempre inexistente, presidiendo de la forma que pretenda dársele, pues si bien es cierto dicho ropaje jurídico existe, no por ello existe su contenido. Por ello se afirma que un negocio jurídico inexistente, en cualquier caso, nunca puede producir ningún efecto, de lo contrario, se atendería contra los principios generales y más básicos del derecho, como el principio de legalidad. El instrumento público comprende las escrituras públicas, las actas y, en general, todo documento autorizado por notario, ya sea original, en copia



o testimonio. Pero no incluye los documentos que el notario autoriza de oficio, no los testimonios, traducciones o legitimaciones.

El instrumento público es el autorizado con las solemnidades legales por el competente funcionario competente, se entiende aquel que actúa autorizado expresamente por la ley para este efecto, dentro del marco de sus atribuciones y dentro de territorio asignado. La escritura pública, hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y a su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hace plena fe sino contra los declarantes.

La nada aún cuando esté enmarcada en un documento auténtico siempre sigue siendo nada. El acto de ser del que participa el instrumento público, no le es transmitido a la nada jurídica que la misma encierra, sostener que el acto de ser, se trasmite al negocio jurídico inexistente por el solo hecho de constar en un instrumento público válido, no es ni filosofía ni jurídicamente razonable.

Ahora bien, la inexistencia del negocio jurídico, no hace inexistente al instrumento jurídico público que lo encierra, por el contrario, si el instrumento público, fue confeccionado guardando y observando todos los requisitos legales, nada obsta a que se pueda afirmar con toda certeza a que el mismo existe.

El instrumento público que encierra un negocio jurídico inexistente, adolece de falsedad ideológica, pero dicha falsedad no acarrea per se su inexistencia. La falsedad a diferencia de la inexistencia, no opera de pleno derecho.



La dificultad que se presenta consiste entonces en precisar, cuándo se está frente a un instrumento público que encierra un negocio jurídico inexistente y cuando se está frente a un instrumento público que parece de falsedad ideológica. Es preciso hacer notar que en los dos casos el instrumento público adolece de falsedad ideológica, pero la diferencia es abismal entre uno y otro. En el primer caso lo preponderante es la inexistencia del negocio jurídico mientras que en el segundo si existe un negocio jurídico, pero viciado por alguna falsedad, lo cual se hace estar ya no frente a la categoría de la inexistencia del negocio jurídico, sino frente a la nulidad de éste.

Si el negocio jurídico adolece de falsedad ideológica, pero no envuelve un negocio jurídico inexistente, en este caso, se está frente a un negocio jurídico viciado y para que el negocio jurídico y el instrumento público dejen de existir por la falsedad, es preciso y necesario que sea una declaración judicial la que declare la falsedad y en consecuencia la nulidad de uno y otro, respectivamente. En este supuesto, no procede la acción de amparo como medio inmediato para restituir al legítimo propietario su derecho de propiedad, pues es un presupuesto procesal del amparo, que esté declarada la falsedad del instrumento público.

El instrumento público que contiene un negocio jurídico inexistente, no puede surtir efectos a cabalidad, pues si bien es cierto que el instrumento público es válido, no lo es su contenido o mejor aún no tiene contenido. De donde se sigue, que el negocio jurídico únicamente puede producir efectos, si los causa sin su contenido, esto es causa efectos como una entidad jurídica carente de contenido, pues ninguno tiene. Únicamente tiene uno aparente que en realidad no lo es.



El instrumento público que padece una falsedad ideológica, pero un negocio jurídico existente, aunque éste sea viciado; si procede efectos, hasta que una declaración judicial, posterior, dictada como consecuencia de un proceso legal, declare su insubsistencia.

5.13. Unidad de Dirección de la Investigación del Ministerio Público

El Ministerio Público fue creado de conformidad al Artículo 251 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en el cual se establece que el Ministerio Público es una institución auxiliar de la administración pública y de los tribunales, con funciones autónomas de rango constitucional, cuyo fin principal es velar por el estricto cumplimiento de las leyes del país. Actualmente el Ministerio público se rige por su ley orgánica contenida en el Decreto Número 40-94 del Congreso de la República de Guatemala.

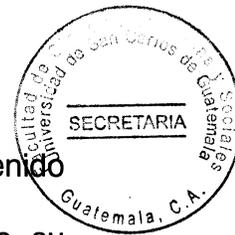
El Ministerio Público a través de la fiscalía especial de estafa al registro general de la propiedad, inicia el trámite de inmovilización como una medida cautelar a instancia de parte o de oficio para proteger el derecho de propiedad del legítimo propietario, quien ha sido afectado en su derecho, y por lo tanto, acude a dicha fiscalía para que este sea reivindicado de la posesión de su bien, por lo que la demanda es presentada ante el juzgado primero de primera instancia penal, narcoactividad y delitos contra el ambiente, y este solicita al Registro de la Propiedad efectúe la anotación de la demanda en la inscripción respectiva, para que durante el tiempo que dure el proceso y se logre



determinar los sujetos activos y los delitos cometidos no se pueda seguir vulnerando con inscripciones subsiguientes en el bien inmueble objeto del litigio.

Entre los delitos que se cometen con relación a los bienes registrables destacan entre los principales los siguientes:

- **Estafa:** Este delito su principal objetivo es el engaño o alteración de la verdad para defraudar el patrimonio ajeno. De conformidad con el Artículo 263 del Código Penal estipula que comete estafa quien, induciendo a error a otro, mediante ardid o engaño, lo defraudare a su patrimonio en perjuicio propio o ajeno, la estafa es un delito contra la propiedad o el patrimonio, el delito de estafa es descrito como un acto de daño o perjuicio sobre la propiedad o el patrimonio de otra persona.
- **Falsificación de documentos:** Es toda declaración materializada que posee contenido jurídico.
- **Falsificación de documentos privados:** De conformidad a lo establecido en el Artículo 323 del Código Penal estipula que comete este delito quien realiza falsificación material o intelectual de documentos privados. Los documentos privados son aquellos que se extienden los particulares entre sí.
- **Uso de documentos falsificados:** Según lo establecido en el Artículo 325 del



Código Penal preceptúa que comete este delito la persona que sin haber intervenido en la falsificación hiciere uso de un documento falsificado a sabiendas de su falsedad.

- **Falsedad material:** De conformidad a lo estipulado en el Artículo 321 del Código Penal preceptúa que incurre en el delito de falsedad material quien hiciere en todo o en parte un documento público falso o alterare uno verdadero de modo que pueda resultar perjuicio.
- **Falsedad ideológica:** Según lo manifestado en el Artículo 322 del Código Penal establece que la falsedad ideológica consiste en que, con motivo del otorgamiento, de autorización o formalización de un documento público, se inserten o se hagan insertar declaraciones falsas concernientes a un hecho que el documento deba probar de modo que pueda resultar perjuicio.

5.14. Estrategias utilizadas por las estructuras criminales en la falsificación de escrituras públicas

La falsificación de escrituras públicas se da muchas veces para poder apropiarse de bienes ajenos, pero esto no quiere decir que solo este tipo de escrituras sean las que se falsifiquen. La falsedad de escrituras públicas de bienes inmuebles puede darse de distintas formas y entre estas encontramos tipos que son los siguientes:



- a) Falsificando la parte material de la escritura pública;
- b) Alterando el papel sellado especial para protocolo;
- c) Falsificando la ideología, pero utilizando una superficie material auténtica;

Pero aplicando estos tipos a la vida real se puede resaltar que el primer tipo hace referencia a la utilización de un soporte no auténtico, la creación del documento en su parte material será falsa, pero la parte ideológica será la correcta; y respecto a la creación de una hoja de Papel Especial Sellado para Protocolo completamente falso verificando las características y medidas de seguridad que debe contener la misma para ser auténtica. Sin embargo, son muy pocas las probabilidades que se utilice solo el soporte falso.

También dentro de este mecanismo se da la falsificación de la firma que es el más utilizado, ya que el propietario no tiene el conocimiento de lo que se está realizando con su propiedad, por lo que se realiza la falsificación de su firma por distintos métodos; también se da la alteración de la hoja por distintos mecanismos, con la finalidad de alterar aspectos específicos, que ayuden al falsificador a lograr su objetivo.

Además, cabe destacar que se utiliza la parte material original, esto se realiza a través del robo de hojas de papel sellado para protocolo a notarios con la intención de falsificar la calidad de propietario. Esto no quiere decir que solo algunos notarios actúen de



manera incorrecta, pues muchas veces también sucede que las bandas del crimen organizado llegan ante un personal del derecho con un Documento Personal de Identificación falso y realizan una firma falsa, e introducen textos con efectos jurídicos propios.

Actualmente en el Registro General de la Propiedad de Guatemala para evitar tantos fraudes, se está empleando la inmovilización voluntaria de bienes en donde se pagan ciento sesenta quetzales por inmovilizar una propiedad, esto se encuentra en el Artículo 1 de la ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados, que establece lo siguiente: Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar. La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título.

Esta inmovilización se realiza a través de la impresión dactilar del propietario, ya que es única, perenne e inmutable, por lo tanto, garantiza que ninguna otra persona que no sea el propietario, va a poder realizar alguna modificación a la propiedad. Las escrituras públicas son autorizadas por notario, por lo tanto, se tiene por verídico lo contenido en ellas, salvo el derecho de las partes de redargüirlo de nulidad o falsedad. De modo que cuando una escritura pública contiene un negocio jurídico en el que se disponga de un bien, se debe inscribir en el Registro General de la Propiedad; sin embargo, como no



todas las personas actúan de la mejor manera, se cuenta dentro de la institución con el Departamento de Seguridad Registral, el cual es el encargado de realizar a través de su laboratorio criminalístico forense en documentoscopia, análisis de las escrituras públicas de las cuales se tenga sospecha de falsificación, no porque se dude de la fe pública notarial, si no para garantizar que no se inscriban documentos no auténticos.

Uno de los mecanismos utilizados por las bandas criminales para cometer sus fechorías en una escritura pública es la falsificación de firma, es oportuno mencionar que la firma es la expresión gráfica del sistema cerebral y nervioso central, cuyo proceso psicomotriz se produce cuando el cerebro envía las características graficas de la firma a través del sistema nervioso central, disponiendo a la vez la utilización del órgano escritor.

La firma responde a una variedad de hábitos que singularizan la personalidad del titular y no es inmutable, ya que tiene una evolución según la etapa de la vida en que se encuentre la persona, por lo que una firma nace, crece, se reproduce y declina sus grafías, pero no es porque la persona quiera si no es consecuencia de la edad, la profesión, salud, o estado de ánimo. Es de importancia referir que cada persona tiene en su firma distintas características que la hacen particular. Para una firma poder formarse existen tres fases, las cuales son señaladas por selección de un diseño, en la selección de un diseño es cuando la persona inicia el aprendizaje de la escritura ya sea imitando un movimiento de manera consiente, pues es muy común que adopte el patrón de la firma de la madre el padre o hermanos.

Prácticas de acondicionamiento que son ejercicios de los trazos del prediseño.



Logrando que aparezcan características personales, las que se estabilizan mediante mecanismos involuntarios, que permitirán la individualización del titular; también puede ser por la aprobación del diseño que es la conformidad del diseño de la firma y en consecuencia la perennización de la misma en el sistema cerebral y esencialmente en el cerebelo, pues es ahí donde permanecen todas las imágenes automatizadas de tal manera que el subconsciente mantiene el registro gráfico, de las características personales, denominados caracteres relevantes o constantes de valor, motivando el movimiento automatizado de la signatura.

No hay ninguna firma igual a otra, lo que existe son características frecuentes, gestos gráficos o tics que distinguen a una persona de otras por ser propios y constantes. Cuando se va a cumplir la mayoría de edad, los jóvenes empiezan a buscar una firma que plasmarán al sacar su documento de identificación, esta firma casi siempre se basa en la imitación de la firma de alguien cercano a ellos, pero eso no quiere decir que va a ser exactamente igual, ya que le insertará sus propios gestos gráficos.

Otro mecanismo es la falsificación por imitación servil, esto se da cuando el falsario coloca el modelo frente a él y lo copia servilmente. Ibáñez menciona que el imitador queda esclavizado al modelo. Este tipo de falsificaciones se caracterizan por la lentitud en su ejecución, por las indecisiones, retoques, interrupciones y temblores; es un proceso lento que presenta grandes semejanzas estructurales o formales, pero diferencias de automatismos. Este tipo de falsificación también se le llama falsificación con modelo a la vista; es un sistema simple, debido a que se tiene un modelo y se trata de reproducir todos sus caracteres, sin embargo, no es un tipo de falsificación que



utilizaría un experto falsificador. Este tipo de imitación pretende lograr una imitación, sin tener en cuenta automatismos. Solo se preocupa de que salga exactamente igual, por lo que es una falsificación rápida y fácil.

También las bandas criminales, en la falsificación de escrituras públicas utiliza el mecanismo de calcos gráficos que son las transferencias manuales de escrituras o firmas, son los procesos de transferencia mecánica, deseando indicar, en sentido figurado, el rigor del trabajo copulativo. La división de los calcos comprende dos tipos: directos e indirectos. Los directos son ejecutados por transparencia, la matriz es colocada en el reverso del documento en contacto íntimo. En la elaboración de calcos indirectos la matriz es colocada sobre el documento con un material de transferencia intermedio, en general, papel carbónico.

Este método se completa repasando los trazos hasta cubrirlos como es debido, se utilizan por lo general elementos poco aptos, como ventanas o puertas por lo que el escritor debe estar de pie normalmente este tipo de falsificación se ejecuta poniendo el documento sobre una ventana, logrando visualizar la firma original; pero muchas veces el falsificador utiliza materiales de transferencia como el comúnmente denominado papel pasante, el cual sirve para poder plasmar lo que se desea, la desventaja es que si se usa este tipo de papel hay que repasar lo escrito con un lapicero, ya que se nota que es tinta de papel pasante.

También utilizan el mecanismo de falsificación por imitación libre siendo aquellas en que el falsificador después de varios ejercicios consigue realizar una copia sin más



necesidad de la presencia del modelo. Por ese motivo también son conocidas como imitaciones ejercitadas, al paso que otros impropriamente las denominan imitaciones de memoria, los ejercicios pueden ser largos, efectuados en días diferentes o ejecutados con anticipación de algunas horas o minutos. Eso dependerá de las facultades retentivas del falsario y de la respectiva facilidad de acomodación del mecanismo muscular.

El problema con este tipo de falsificación es que muchas veces la persona no retiene la totalidad de lo que quiere reproducir; el falsificador solo reproducirá aquellos trazos que consiguió retener; sin embargo, no podrá lograr una escritura impecable, ya que únicamente logrará algunas similitudes y algunas diferencias.

Otro de los mecanismos utilizados por estas estructuras es la falsificación por retoques, a fin de lograr una imitación verosímil, muchas veces el falsificador efectúa sobre los trazos curvos y de cierta prolongación una serie de meticulosos arreglos; sin embargo, el microscopio delata nítidamente este doble trazo, tanto en su entrada como en el resto de la superposición. Este tipo de falsificación se da cuando el falsificador inconscientemente habrá escapado algún gesto gráfico, entonces lo repasará nuevamente; en ocasiones acabará en un borrón o en un trazado más ilegible; este es un tipo de modificación a una falsificación y se realiza cuando se olvida plasmar determinados trazos que son necesarios, por lo que se agregan posteriormente.

Las bandas criminales con el afán de lograr sus objetivos en la obtención de bienes a través de escrituras públicas utilizan las falsificaciones sin imitación, este aparece



cuando se escribe el nombre de alguien, o quizá la firma, sin procurar reproducir las respectivas formas gráficas; el falsario puede estampar el nombre de otro, escribiéndolo con su grafía corriente o disfrazándola. Son las llamadas falsificaciones sin imitación y disfraz, o falsificaciones sin imitación con disfraz. Esa distinción interesa sólo cuando se indaga la autoría gráfica.

Concluyendo que también utilizan este mecanismo siendo la escritura disfrazada, esto cuando se intenta ocultar la forma habitual de escribir, generalmente se introducen adornos innecesarios, asimismo se pueden presentar deformaciones, abreviaciones, temblores, retoques, sin embargo, es difícil evitar la aparición de signos de individualidad que nos van a permitir diferenciar las características escriturales del autor.

Aplicando los mecanismos anteriormente descritos en el presente trabajo, se puede resaltar que a veces se utiliza un soporte que puede ser no auténtico, o viceversa. Por lo que los mecanismos descritos anteriormente, son algunos de los utilizados actualmente al momento de realizar una falsificación documental. Sin embargo, esto no quiere decir que únicamente estos sean los que existen, ya que con los avances que se dan tecnológicamente, nuevos mecanismos van saliendo a la luz.

Es innegable que la fe pública notarial y la fe pública registral se complementan, tanto el notario, como en el Registro General de la Propiedad, deben ser muy cuidadosos al ejercer su función, el primero porque recibe directamente la manifestación de voluntad de los otorgantes y le da forma legal, y el segundo porque tiene a su cargo la



calificación de los títulos formales inscribibles en que se traducen los instrumentos públicos autorizados por el primero.

El Registro General de la Propiedad, en el proceso de calificación registral, deberá verificar como requisitos extrínsecos de los contratos, que estén autorizados por notario, en el papel sellado especial para protocolos que establece la ley; y que lleven estampada la firma y el sello que corresponden al notario autorizante; sin estos requisitos, el registro denegará cualquier inscripción de contrato que se pretenda inscribir. Si aun faltando un requisito de los indicados, el Registro General de la Propiedad procede a realizar la inscripción, el interesado deberá impugnar legalmente la misma, tomando en cuenta que el Artículo 1146 del Código Civil de Guatemala, establece que la inscripción en el registro no convalida los actos nulos y el artículo 96 del Código Procesal Civil y Mercantil, regula el juicio ordinario como procedimiento judicial para obtener su cancelación.

Concluyendo que las estructuras criminales utilizan varios métodos en la falsificación de escrituras públicas como la falsificación de firma por imitación servil, falsificación de firma por imitación libre, falsificación de la firma sin imitación, y alteración del número de orden de la hoja del papel sellado especial para protocolo con medios físicos; por lo que las autoridades deben tener precaucionen en la inscripciones de escrituras públicas con sospechas de falsedad e implementar medidas de seguridad que puedan aplicarse en lo interno de esa institución, la cual se relaciona directamente con dichos documentos legales.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La falsificación de escrituras públicas se da muchas veces para poder apropiarse de bienes ajenos, pero esto no quiere decir que solo este tipo de escrituras sean las que se falsifiquen; la falsedad de escrituras públicas de bienes inmuebles puede darse de distintas formas y entre estas se puede mencionar la falsificación en la parte material de la escritura pública, así también se da alterando el papel sellado especial para protocolo y la falsificación ideológica utilizando una superficie material auténtica; sin embargo, al aplicar estos tipos a la vida real se puede resaltar que la utilización de un soporte no auténtico, la creación del documento en su parte material será falsa, pero la parte ideológica será la correcta; y respecto a la creación de una hoja de Papel Especial Sellado para Protocolo completamente falso, se incurriría en falsedad material e ideológica.

Es por ello que se recomienda implementar la impresión dactilar de las partes al final de la escritura pública, sin dejar a un lado la firma, también se debe evitar recibir testimonios por transcripción: para poder evitarlo, además, es importante realizar una conexión de bases de datos entre la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) y el Registro General de la Propiedad para verificar que a notario es al que le pertenece la hoja de papel sellado especial para protocolo con la cual se está realizando una inscripción: esta medida de seguridad no tomaría mucho tiempo del operador o registrador para verificar que el notario que realizó la escritura pública sea el dueño de la hoja; por lo que sería una medida viable para la prevención de inscripción de escrituras públicas con sospechas de haber sido adulteradas.





BIBLIOGRAFÍA

- ABELLA, Adriana Nélica. **Derecho notarial**. Quinta ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Ed. Tipográfica, S.A., 2005.
- ACOSTA OSORNO, Mario César. **El documento notarial, su eficacia y valor probatorio**. Primera ed., Bogotá, Colombia: Ed. Temis S. A., 2005.
- AMUCHATEGUI REQUENA, Griselda. **Derecho penal**. Tercera ed., Distrito Federal, México: Ed. Oxford, 2001.
- ARAUJO, Maximiliano. **La función del notario en Guatemala frente al problema de las fotocopias**. Primera ed., ciudad de Guatemala: Ed. Cultural S.A., 1982.
- ARRACHE MURGUÍA, José Gerardo. **El notario público, función y desarrollo histórico**. Quinta ed., ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. San Carlos. 1978.
- ARTEAGA NAVA, Elisur. **Diccionario jurídico temático**. Séptima ed., Distrito Federal, México: Ed. Harla, 1997.
- ATILIO CORNEJO, América. **Derecho registral**. Octava ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1994.
- ÁVILA ÁLVAREZ, Pedro. **Estudios de derecho notarial**. Tercera ed., Barcelona, España: Ed. Nauta, S. A. 1962.
- BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. **Derecho notarial**. Sexta ed., Distrito Federal, México: Ed. Cárdenas, 1984.
- BACIGALUPO, Enrique. **Estudios sobre la parte especial del derecho penal**. Segunda ed., Madrid, España: Ed. Akal, S.A., 1994.
- BELLVER CANO, Antonio. **Principios del régimen notarial comparado**. Cuarta ed., Madrid, España: Ed. Suárez, 1984.



BERDUGO, Ignacio. **Derecho penal, parte general.** Octava ed., Barcelona, España: Ed. Ariel, 1999.

BORRACHINA, Juan. **La función pública y su ordenamiento jurídico, parte especial.** Segunda ed., Barcelona, España: Ed. PPU, 1991.

CAFFERATA NORES, José. **El derecho penal.** Tercera ed., Buenos Aires Argentina: Ed. Depalma, 1998.

CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. **Derecho inmobiliario registral.** Primera ed., Bogotá, Colombia: Ed. Temis, 1997.

CARNEIRO, José. **Derecho notarial.** Quinta ed., Barcelona. España: Ed. Edinaf, S. A., 1988.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** Tercera ed., Distrito Federal, México: Ed. Porrúa, S.A., 1976.

CARRILLO CASTILLO, Alfonso. **El registro de la propiedad.** Primera ed., ciudad de Guatemala: Ed. Palacios, 2005.

CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho notarial.** Primera ed., Distrito Federal, México: Ed. Exect., 1990.

CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral.** Séptima ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 2001.

COUTURE, Eduardo. **Vocabulario jurídico.** Tercera ed., Montevideo, Uruguay: Ed. Piedra Santa, 1986.

CUELLO CALÓN, Eugenio. **Derecho penal.** Novena ed., Madrid, España: Ed. Bosh, 1980.

DE PINA VARA, Rafael. **Diccionario de derecho.** Sexta ed., Distrito Federal, México: Ed. Porrúa, S.A. 1983.



ESCOBAR DIAZ, Hermenegildo. **Registro de la propiedad, Guatemala.** Primera ed. ciudad de Guatemala: Ed. Jurídicas Especiales, 2005.

FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho notarial.** Segunda ed., Distrito Federal, México: Ed. Azteca, 1983.

FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral.** Quinta ed., Distrito federal, México: Ed. Azteca, 1999.

FONTÁN BALESTRA. Carlos. **Derecho penal, parte general.** Cuarta ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo-Perrot, 1961.

GARCÍA CONI, Frontini. **Derecho registral aplicado.** Novena ed., Buenos Aires, Argentina: Depalma, 1993.

GARRONE, José Alberto. **Diccionario manual jurídico.** Onceava ed., Buenos Aires, Argentina: Ed., Abalado Perrot, 1980.

GOMÁ SALCEDO, José Enrique. **Derecho notarial.** Tercera ed., Madrid, España: Ed. Bosch, 2011.

GÓMEZ DE LA TORRE, Carlos. **Función notarial y calificación registral.** Temas de Derecho Registral. Segunda ed., Lima, Perú: Ed. Arequipa, 1999.

GONZÁLEZ, Carlos Emérito. **Derecho notarial.** Octava ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. La ley, 1971.

JIMÉNEZ ARNAU, Enrique. **Derecho notarial.** Quinta ed., Pamplona, España: Ed. Universidad de Navarra, S.A. 1976.

LACRUZ BERDEJO, José Luis. **Derecho inmobiliario registral.** Segunda ed., Barcelona, España: Ed. Bosch, 1968.

LACRUZ BERDEJO, José Luis. **Dictamen sobre la naturaleza de la función registral.** Cuarta ed., Pamplona, España: Ed, Civitas, 2009.



LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial**. Novena ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma.1966.

LÓPEZ MEDEL, Jesús **Teoría del registro de la propiedad como servicio público**. Sexta ed., Pamplona, España: Ed. Arazandi, S.A.

MÁRQUEZ PEÑERO, Rafael. **Derecho penal**. Cuarta ed., Distrito Federal, México: Ed. Trilla. 1998.

MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco. **La función notarial**. Decima ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1986.

MENGUAL Y MENGUAL, José María. **Elementos de derecho notarial**. Séptima ed., Barcelona, España: Ed. Bosch, 1932.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Tercera ed., ciudad de Guatemala: Ed. Fénix, 1998.

MUÑOZ, Nery. **La forma notarial en el negocio jurídico, escrituras públicas**. Quinta ed., ciudad de Guatemala: Ed. Mayte, 2003.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Segunda ed., ciudad de Guatemala: Ed. Llerena S.A., 2000.

OCA SASTRE, Ramón María. **Los principios registrales**. Quinta ed., Madrid, España: Ed. Ed. Técnos, 2000.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**. Vigésima ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1981.

PALOMAR DE MIGUEL, Juan. **Diccionario para juristas**. Onceava ed., Distrito Federal, México: Ed. Porrúa, 2,000.

PEROSI, Carlos. **El documento notarial**. Octava ed., Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1989.



QUINTEROS OLIVARES, Gonzalo. **Derecho penal, parte especial. Tercera**
Barcelona, Madrid: Ed. Aranzadi, S. A., 1999.

Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española.** Vigésima ed., Madrid
España: Ed. Española Calpe S.A., 1979.

RIBO DURAN, Luis. **Diccionario de derecho.** Quinceava ed., Barcelona, España: Ed.
Belén, 2005.

RÍOS HELLIG, Jorge. **La práctica del derecho notarial.** Octava ed., Distrito Federal,
México: Ed. Mc Graw Hill, 2002.

SALAS, Oscar. **Derecho notarial de Centroamérica y Parama.** Primera ed., San José,
Costa Rica: Ed. Eva, 1973.

SERRANO GÓMEZ, Alfonso. **Derecho penal. Parte especial.** Cuarta ed., Madrid,
España: Ed. Dykinson, S.L., 1999.

SIERZ, Susana Violeta. **Derecho notarial.** Segunda ed., Buenos Aires, Argentina: Ed.
Di Lalla, 2007.

SOLER, Sebastián. **Derecho penal.** Quinta ed., Buenos Aires, Argentina: Ed.
Tipográfica, S.A., 1982.

TARTIÉRE, Gabriel de Reina. **El derecho registral inmobiliario y el registro de la
propiedad.** Novena ed., Madrid, España: Ed. Fundación editora notarial, 2012.

TORIBIO, César Pina. **Temas notariales.** Séptima ed., Santo Domingo, República
Dominicana: Ed. Universitaria UASD, 1,986.

TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. **Derecho notarial y contractual.** Cuarta ed.,
Lima, Perú: Ed. Universidad Católica de Santa María de Arequipa, 1995.

VON LISZT, Franz. **Tratado de derecho penal.** Onceava ed., Buenos Aires,
Argentina: Ed. Reus S.A. 1988.

ZAFFARONI, Eugenio Raúl. **Tratado de derecho penal. Parte general. Novena ed.**,
Buenos Aires, Argentina: Ed. Ed. Astrea, 1998.



Legislación:

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

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

Código Penal. Decreto Número 17-73 del Congreso de la República de Guatemala. 1973.

Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para Protocolos. Decreto Número 37-92 del Congreso de la República de Guatemala.

Ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados. Decreto Número 62-97 del Congreso de la República de Guatemala.