

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

The seal of the Academia de Ciencias y Letras de Guatemala is a large circular emblem in the background. It features a central shield with various symbols including a crown, a lion, and a building. The shield is flanked by two large vases. The text "ACADEMIA DE CIENCIAS Y LETRAS DE GUATEMALA" is written around the top half of the circle, and "CONSPICUAS ORBIS" is written around the bottom half.

**CONSECUENCIAS JURÍDICAS POR LA FALTA DE AVISOS NOTARIALES AL
CATASTRO MUNICIPAL Y A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE
BIENES INMUEBLES –DICABI–**

LUIS BERNABÉ MIGUEL JUAN

GUATEMALA, MAYO DE 2024

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

**CONSECUENCIAS JURÍDICAS POR LA FALTA DE AVISOS NOTARIALES AL
CATASTRO MUNICIPAL Y A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE
BIENES INMUEBLES –DICABI–**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LUIS BERNABÉ MIGUEL JUAN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, mayo de 2024

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

DECANO:	M.Sc.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I:	Lcda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:	Lic.	Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III:	Lic.	Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV:	Lic.	Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V:	Br.	Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO:	Lic.	Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

PRESIDENTE:	Lcda.	Amalia Azucena García Ramírez
VOCAL I:	Lic.	Adán Josué Figueroa Chacón
SECRETARIO:	Lic.	Eddy Amed Azurdia Acuña

Segunda Fase:

PRESIDENTE:	Lcda.	Sandra Celeste Guevara Franco
VOCAL I:	Lcda.	Rosa Eleda Guevara Pineda
SECRETARIO:	Lic.	Álvaro Hugo Salguero Lemus

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



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS
PRIMER NIVEL EDIFICIO S-5

REPOSICIÓN POR: Corrección de datos
FECHA DE REPOSICIÓN: 08/09/2021



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. cuatro de marzo de dos mil veintiuno

Atentamente pase al (a) profesional **ELISA MARIBEL CASTILLO QUIROA**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **Luis Bernabé Miguel Juan**, con carné **201501543** intitulado **CONSECUENCIAS JURÍDICAS POR LA FALTA DE AVISOS NOTARIALES AL CATASTRO MUNICIPAL Y A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES -DICABI-**. 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.

Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Fecha de recepción: 08 / 09 / 2021

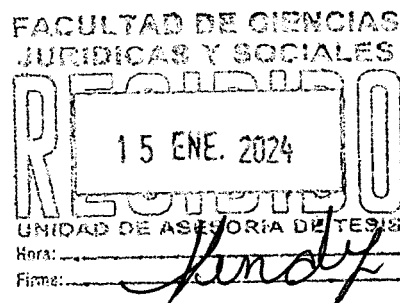
(f)
Asesor(a)
(Firma y Sello)
Elisa Maribel Castillo Quiroa
Abogada y Notaria



Lcda. Elisa Maribel Castillo Quiroa
Abogada y Notaria
Dirección: 3era. Av. 13-46, zona 1, Guatemala
Correo: elisascastilloquiroa@hotmail.es
Teléfono: 44719822

Guatemala 22 de octubre de 2021

Lic. Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Licenciado:

De acuerdo al nombramiento de fecha 8 de septiembre de 2021, recaído en mi persona, he procedido a asesorar la tesis del bachiller **LUIS BERNABÉ MIGUE JUAN** intitulado **CONSECUENCIAS JURÍDICAS POR LA FALTA DE AVISOS NOTARIALES AL CATASTRO MUNICIPAL Y A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES –DICABI–**, en virtud de lo analizado me permito emitir el siguiente:

DICTAMEN:

- IV.** En cuanto al contenido científico y técnico de la tesis, el estudiante analizó jurídicamente lo fundamental, y al practicar el análisis correspondiente del intitulado: **CONSECUENCIAS JURIDICAS POR LA FALTA DE AVISOS NOTARIALES AL CATASTRO MUNICIPAL Y A LA DIRECCION DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES –DICABI–**.
- V.** En la tesis se utilizó suficientes referencias bibliográficas acorde al tema en cuestión, por lo que considero que el bachiller resguardó en todo momento el derecho de autor, elemento indispensable a tomar en cuenta para el desarrollo de la investigación. De manera personal me encargué de guiar al estudiante en los lineamientos de todas las etapas correspondientes al proceso de investigación científica.
- VI.** En la investigación, el bachiller utilizó el método analítico, interpretando la Constitución Política de la República de Guatemala, Instrumentos Internacionales y normativa ordinaria. La técnica utilizada fue la documental, la cual se utilizó para recabar datos de diversas fuentes bibliográficas acerca del tema.



- VII. En cuanto al desarrollo de los capítulos, el sustentante desarrolló adecuadamente cada uno, en virtud que aportó el contenido necesario acorde a la investigación, pues en los mismos se especifica claramente el problema en cuestión y la problemática intitulada como consecuencias jurídicas por la falta de avisos notariales al catastro municipal y a la dirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles –DICABI–.
- VIII. En la conclusión discursiva el bachiller hace alusión al problema consistente en consecuencias jurídicas por la falta de avisos notariales al catastro municipal y a la dirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles – DICABI–.
- IX. Declaro que no soy pariente dentro de los grados de ley del estudiante y otras consideraciones que estime pertinentes y que puedan afectar la objetividad del presente dictamen.

Considero que el trabajo de tesis del bachiller **LUIS BERNABÉ MIGUEL JUAN**, efectivamente reúne los requisitos de carácter legal, por tal motivo que me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE** de conformidad con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo treinta y uno (31) del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente


Lcda. Elisa Maribel Castillo Quiroa
Abogada y Notaria
Colegiado: 12560

Elisa Maribel Castillo Quiroa
Abogada y Notaria



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

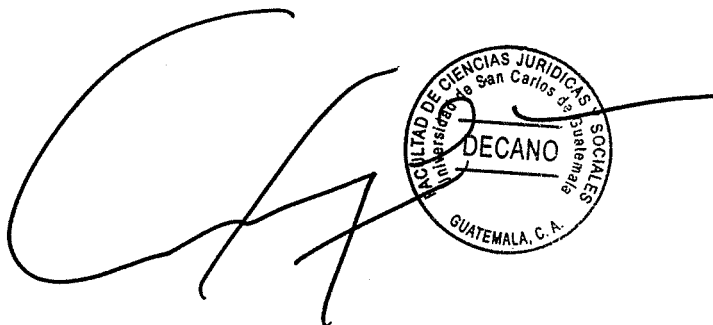
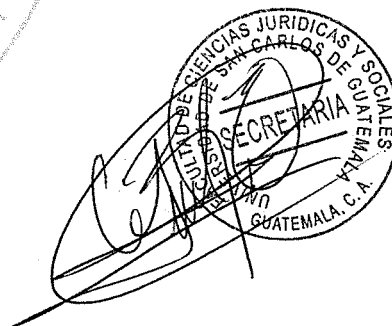
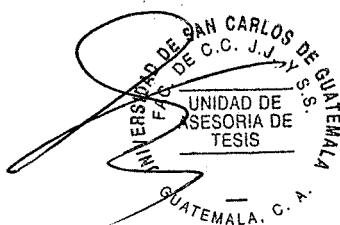


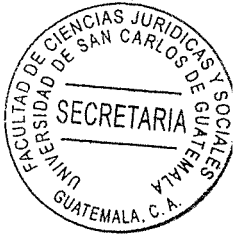
D.ORD. 212-2024

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, siete de marzo de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **LUIS BERNABÉ MIGUEL JUAN**, titulado **CONSECUENCIAS JURÍDICAS POR LA FALTA DE AVISOS NOTARIALES AL CATASTRO MUNICIPAL Y A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES -DICABI-**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

HMAC/JIMR





DEDICATORIA

A MIS ABUELOS:

Tomas Juan (+) y Mel Andrés, Miguel Mateo y Fabiana Sebastián (+), por su amor incondicional, humildad, entrega y por enseñarme los valores para ser una persona de bien.

A MI PADRE:

Bernabé Miguel, quien ha sido ejemplo de esfuerzo y perseverancia, sobre todo, por el apoyo incondicional.

A MI MADRE:

Erlinda Juan, por ser modelo de trabajo y respeto.

A MIS HERMANOS:

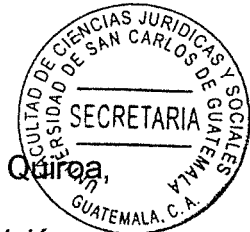
Que mi logro les sea de inspiración.

Y A TODA MI FAMILIA:

Con cariño y aprecio por el apoyo constante en mi crecimiento personal y académica.

A MIS AMIGOS:

Quienes han sido parte importante en mi formación y por su amistad.



A MI ASESORA:

Licenciada Elisa Maribel Castillo Quiroa,
por su profesionalismo, disposición y
colaboración en el asesoramiento.

A:

La gloriosa tricentenaria universidad de
San Carlos de Guatemala, por cederme la
oportunidad de ser un estudiante
sancarlista.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y
Sociales, que, con la ayuda de sus
distinguidos catedráticos, me instruyeron
los conocimientos necesarios para ser un
profesional del derecho.



PRESENTACIÓN

El tipo de investigación es cualitativa, en virtud que se buscó explicar las razones por las cuales surgen las consecuencias jurídicas por la falta de avisos notariales al catastro municipal y a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, en virtud que, de acuerdo a la legislación se debe cumplir con la remisión a los lugares que corresponden. La rama cognoscitiva de la ciencia del derecho es competencia del derecho notarial, el contexto diacrónico y sincrónico se desarrolla durante el mes de enero de 2018 al mes de diciembre del año 2019, específicamente en el municipio y departamento de Guatemala.

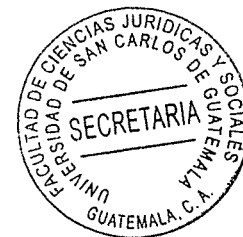
El objeto fue dar a conocer las razones por las cuales los notarios en el ejercicio de la función notarial no remiten los avisos después de autorizar instrumentos públicos traslativos de dominio a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI– y al catastro municipal. El aporte académico que contiene el trabajo de investigación constituye y describe los aspectos relacionados sobre la obligación que tiene el notario en el ejercicio de su función, de remitir los avisos correspondientes a los registros que corresponda, a efecto de lo que obre en los registros públicos tengan certeza y seguridad jurídica.



HIPÓTESIS

Las causas principales que originan las consecuencias jurídicas por la falta de avisos notariales al catastro municipal y a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, se debe a la flexibilidad legal que no sanciona penalmente a los notarios que en el ejercicio de su función notarial no cumplen con sus obligaciones de dar los avisos a los registros correspondientes, posterior de autorizar instrumentos públicos traslativos de dominio, ocasionando consecuencias jurídicas al catastro municipal y a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI– en virtud que la función notarial que el notario le ha sido depositada por el Estado de Guatemala, la cual se debe de cumplir a cabalidad respetando lo establecido en ley con el objeto de garantizar los derechos de los ciudadanos habitantes de Guatemala.

COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



Se validó la hipótesis, toda vez que se corroboró que es necesario establecer sanciones en contra de los notarios que incumplan con el contenido de la ley relacionado a las obligaciones notariales que por mandato legal le corresponde remitir avisos después de autorizar contratos traslativos de dominio al catastro municipal y a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, más conocido como –DICABI–, por lo que es necesario establecer una sanción penal en contra del notario irresponsable porque provoca graves perjuicios en contra, no solo en la administración pública, sino también a los particulares que suscriben dichos contratos traslativos de dominio por no ostentar de la certeza jurídica necesaria, siendo importante dotar de seguridad jurídica todos aquellos registros públicos en los que se ve involucrada la función notarial que ejerce el notario.



ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. Derecho notarial	1
1.2. Definición.....	1
1.3. Antecedentes	3
1.4. Principios del derecho notarial	6
1.5. Fuentes	11
1.6. Sistemas notariales	12
1.7. Relación con otras disciplinas jurídicas.....	14

CAPÍTULO II

2. El notario	17
2.1. Antecedentes	17
2.2. Definición.....	21
2.3. Requisitos habilitantes para ejercer el notariado.....	22
2.4. Causas de Inhabilitación que prohíben el ejercicio de la profesión	24

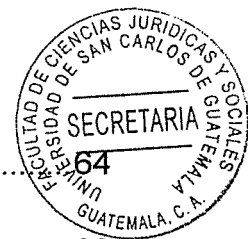
2.5. Deberes y obligaciones del notario.....	
2.6. Incompatibilidades con el ejercicio profesional del notariado	30

CAPÍTULO III

3. La fe pública en el instrumento público.....	31
3.1. Definición.....	31
3.2. Fundamento y clases	33
3.3. Clases	34
3.4. Elementos	40
3.5. Avisos que debe remitir el notario	43

CAPÍTULO IV

4. Consecuencias jurídicas por la falta de avisos notariales al catastro municipal y a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–	49
4.1. Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles	51
4.2. Estructura orgánica, obligaciones y fundamento legal	55
4.3. Catastro municipal y su vinculación con los vecinos	57
4.4. Consecuencias que se derivan de la falta de avisos notariales	59
4.4.1. Catastro municipal.....	59



4.4.2. Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles	64
4.4.3. Particular	66
4.5 Análisis jurídico de la necesidad de realizar una reforma legislativa	70
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	73
BIBLIOGRAFÍA	75



INTRODUCCIÓN

El notario como profesional del derecho encargado de una función pública delegada por el Estado y atendiendo a las funciones: receptiva, directiva, preventiva, legitimadora, modeladora y autenticadora debe cumplir con una última función de trascendental importancia y en congruencia con el Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, consiste en remitir los avisos notariales a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y catastro municipal, cuando este autorice contratos traslativos de dominio, específicamente de compraventa y permuta de bienes inmuebles, que en muchas ocasiones por falta de tiempo, no considerar a tal aviso con la debida trascendencia jurídica por la información que contiene, por no existir sanciones graves o simplemente por pura omisión no es cumplida, siendo esta, la función integral, generando estas omisiones consecuencias jurídicas graves para todos los intervinientes.

El objetivo general fue determinar la magnitud sobre las consecuencias jurídicas que pueden surgir por la falta de avisos a catastro municipal y a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, no solo a nivel estatal sino a nivel del particular a quien se le realiza el traslado de dominio del bien inmueble.

Se alcanzó el objetivo en virtud que, derivado de la lectura de diversas fuentes bibliográficas, se constató que derivado de la inexistencia de sanciones drásticas en contra del notario que omite cumplir con sus obligaciones, se generan consecuencias jurídicas para la Dirección General de Catastro y Avalúo Bienes Inmuebles, catastro municipal y al particular.

En la hipótesis se indica que, las causas principales que originan las consecuencias jurídicas por la falta de avisos notariales al catastro municipal y a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, se debe a la flexibilidad legal que no sanciona penalmente a los notarios que en el ejercicio de su función notarial no cumplen con sus obligaciones de dar los avisos a los registros correspondientes, posterior de autorizar instrumentos públicos traslativos de dominio, ocasionando consecuencias jurídicas al catastro municipal y a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles – DICABI–.

Este trabajo de investigación cuenta con cuatro capítulos: el primero, derecho notarial; el segundo, se analiza al notario; en el tercero, se analiza la fe pública en el instrumento público; y por último, el cuarto, consecuencias jurídicas por la falta de avisos notariales al catastro municipal y a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles – DICABI–. Los métodos utilizados en el proyecto fueron: analítico, sintético, inductivo, deductivo. Las técnicas utilizadas fueron bibliográficas, de campo y documental, observación directa y entrevistas.

Por lo que el notario, debe cumplir con sus obligaciones notariales porque, a través de dicho cumplimiento dota de seguridad y certeza jurídica todos los actos y contratos autenticados por su función pública.

CAPÍTULO I

1. Derecho notarial

En el presente capítulo se procederá a analizar lo relacionado al derecho notarial, definición del derecho notarial, antecedentes, principios del derecho notarial, fuentes, sistemas notariales y relación con otras disciplinas jurídicas.

1.2. Definición

En relación al derecho notarial, resulta imprescindible acudir a los establecido por la doctrina y otras instituciones, cabe indicar que el notariado es “la magistratura de la jurisdicción voluntaria que con autoridad y función de justicia, aplica la ley al acto jurídico que se celebra en esta esfera con la conformidad de las partes declarando los derechos y obligaciones de cada uno, lo aprueba, legaliza y sanciona con validez, autenticidad y ejecución, autoriza y dirige su cumplimiento con el proceso documental.”¹

De lo anterior, también se comparte la definición del autor y “El Derecho Notarial puede ser definido como el conjunto de doctrinas y normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.”²

¹ Villavicencio Cárdenas, Miguel. **Manual de derecho notarial**. Pág. 9.

² Salas, Óscar. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá**. Pág. 15.

De la referida definición, se desprenden elementos que la componen, las cuales es importante analizarlas; se indica en primer lugar, el derecho notarial regula la organización del notariado, el referido elemento hace alusión a los requerimientos necesarios para el efectivo ejercicio de esta disciplina jurídica, asimismo las causales que determinan impedimentos e incompatibilidades para el efectivo ejercicio, siendo congruente con lo regulado en los artículos 2 al 7 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala.

Con relación al siguiente elemento relacionado con la función notarial, se dice que este se refiere a todo aquello que el notario realiza en el ejercicio de su función y las consecuencia jurídicas que dicho ejercicio deriva y por último con el elemento formal del instrumento público, este hace alusión a la existencia de los requisitos establecidos en los artículos 29,30 y 31 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, es decir, los requisitos formales y esenciales que deben concurrir para la validez, eficacia y seguridad jurídica del instrumento público.

Es decir, que el derecho notariado se conforma de una serie de procedimientos que el objetivo es la concreción y legalización de lo que realice el profesional del derecho en el área notarial, es por ello, que también se comparte la definición de notario adoptada en la unión internacional del notariado en el primer congreso de la unión, el cual fue celebrado en Buenos Aires, Argentina en el año de 1,948, se aprobó la definición de notario, catalogada como la más completa, la cual dice: "El notario es el profesional del derecho, encargado de una función pública, que consiste en recibir, interpretar y dar

forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin confiriéndoles autenticidad, conservando los originales de éstos y expidiendo copias que den fe de su contenido. En su función está contenida la autenticación de hechos.”³

El autor Oscar Salas, establece su propia definición de derecho notarial, la cual se circunscribe a lo que esta disciplina jurídica contextualiza, se considera que derecho notarial es el conjunto de disposiciones legales que regulan los requerimientos para el ejercicio del que hacer del notario cumpliendo formalmente con todos aquellos requerimientos esenciales para darle vida, certeza y validez jurídica a los actos, contratos hechos y circunstancias que autorice el profesional que ejerce esta profesión.

1.3. Antecedentes

Al analizar el contexto del derecho notarial desde sus inicios, es importante establecer un análisis retrospectivo que permita ilustrar los vestigios en la historia de esta importante disciplina jurídica; ante ello según el autor en Roma se dan los primeros inicios en virtud que se consideraba que el derecho notarial “se ejercía a través de una intervención facultativa, pero no eran considerados como notarios las personas que ejercían estas funciones, sin embargo, el nombre actual de este derecho, el cual es conocido como derecho romano.”⁴

³ **Ibíd.** Pág. 40.

⁴ Torres Manrique Fernando Jesús. **Derecho Notarial.** Pág. 26.

Sin embargo, derivado del aumento poblacional y de los acuerdos de las personas en determinados asuntos, se verificó que la función notarial, pasa a la comunidad a una persona en particular para que esta la hiciere llegar a los registros públicos, según indica la doctrina “Tabelio es el antecesor romano del notario, el cual se consideraba como el individuo con capacidades técnicas en aspectos de derecho que redactaba documentos relacionados con la actividad privada y que brindaba servicio de asesoramiento jurídico.”⁵

El ejercicio del notariado no solo consistía en redactar documentos, sino también era indispensable el conocimiento jurídico por lo que evidentemente el contexto del derecho notarial cambia drásticamente derivado del aparecimiento del derecho romano.

En el siglo XII se concibe y se difama las connotaciones de los estudios jurídicos de Justiniano, el cual se amplió a varios pueblos a través de un movimiento social con el propósito de sustituir al derecho romano al derecho autónomo, siendo esto desarrollado en partes del continente europeo.

El avance histórico de la disciplina jurídica que se analiza, se establece que el notario dentro del que hacer notarial fue llamado de distintas denominaciones o se creía que, él era quién desempeñaba la función de lo que actualmente realiza el notario; en tal sentido en “Egipto la persona que fungía como notario se caracterizaba por la redacción de documentos que más tarde fueron llamados contratos; por su parte los hebreos la persona que fungía como notario el escriba, este en sus redacciones ostentaba las

⁵ Gattari Carlos Nicolás. **Manual de derecho notarial**. Pág. 16.

funciones de autenticándolas relacionado dentro de los actos, documentos, los escritos fueron reales y del pueblo; en relación a la cultura griega, el notario en esta civilización era conocido como manemons, estos tenían a su cargo la redacción de los contratos.”⁶

En Grecia, se concebía a los notarios como singrafos, en virtud que eran considerados como funcionarios que le daban forma a contratos por escrito entregándoselo a las partes para su firma, es decir que, en este país el notario contaba con funciones muy específicas las que consistían en dar forma a la voluntad de las partes.

En tiempos primitivos de la disciplina notarial los códigos más antiguos fueron los denominados, hammurabi y el del manú, sin embargo, en estos manuscritos no se contempla definida la función que ejerce el notario actual.

El notariado como tal en estas civilizaciones no era concebido con esa denominación, ya que se consideraba como la persona con cierta denominación pero que su función específicamente consistía en la redacción de documentos y autenticación de actos.

En la edad media el derecho notarial surge como consecuencia de los avances históricos, específicamente en esta época Rolandino Passagiero tuvo la necesidad de dar a conocer el derecho notarial, a este también se le conoce como el príncipe de los notarios; derivado de esto en países como España existían las leyes del fuero real, código de las siete partidas y la novísima recopilación, dentro de las cuales se hacía

⁶ **Ibíd.** Pág. 27.

alusión al notario, de las cuales las dos últimas son las más conocidas en nuestro entorno.

Posteriormente en la época moderna el derecho notarial derivado de las distintas luchas sociales y avances de los juristas se concreta el actual derecho notarial lo cual se evidencia en los cuerpos legislativos notariales a nivel mundial, dentro de los cuales vale la pena mencionar la ley francesa de 1802 y la ley española de 1862.

En concordancia con la línea de tiempo en la colonia se utilizó lo establecido en la legislación española, es decir, que se aplicaba las normas de derecho notarial de España para la autorización de contratos y autenticación de actos y documentos.

Sin embargo, en centroamérica se considera una de las disciplinas jurídicas más antiguas, siendo que como ya se dijo en líneas anteriores las primeras prácticas notariales se ejecutaron en la época de la colonia, en esta etapa de la civilización los escribanos se les llamaba así a los que ejercían las prácticas notariales

1.4. Principios del derecho notarial

Se considera que los principios como yacimientos doctrinarios y filosóficos del derecho notarial son fundamentales en cuanto a su aplicación, en virtud que constituye bases de la práctica notarial para todo profesional del derecho notarial, en tal sentido se establecen los siguientes principios.

Principio de fe pública: consiste en dotar de presunción de veracidad los actos y contratos que autorice el notario y en concordancia con el artículo 1º del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, regula que el notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.

El principio de fe pública: regulado en el referido artículo establece que el profesional del derecho en el ejercicio de la función notarial tiene fe pública es decir que gozan de veracidad los actos y contratos que autorice, los que autoriza por requerimiento de los particulares como también aquellos que le impone la ley, siendo estos los avisos, ampliaciones y otro documento que le requiera la ley.

Principio de la forma: "este principio tiene relación con el cumplimiento de las formalidades establecidas en la ley a efecto de otorgarle total validez al acto autorizado por un notario."⁷

De lo anterior, este principio para establecer los requerimientos formales que se deben observar al redactar o autorizar un acto o contrato, los cuales se encuentran regulados en los artículos 29, 31, 42, 44 y 50 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, en estos se contiene todas las formalidades que el notario debe observar al momento de que autorice cualquier acto o contrato.

⁷ Escobar Perdomo, Delmy Mirrut. **Importancia de la naturaleza de la función notarial y de la seguridad jurídica en la legislación notarial guatemalteca.** Pág. 254.

Principio de autenticación: según el autor Alarcón “se materializa este principio mediante la firma y el sello se establece que un hecho o acto ha sido comprobado y declarado por un notario. Por medio de la autenticación el notario da fe o certifica que un acto, hecho dicho, documento es original, autentico, real o verídico.”⁸

Este principio se respeta con la impresión de la firma autorizada del notario hábil, en virtud que la falta de estos constituye ineficacia e invalidez del acto o contrato, en congruencia con lo anterior se verifica en el artículo 2, 3 y 77 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala y artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil Decreto número Decreto Ley número 107.

Principio de inmediación: consiste en que el notario en el ejercicio de la función notarial debe estar presente y en contacto directo con las partes para la realización del instrumento público.

En concordancia con lo anterior, este principio “se define como la inmediación esta referida al conocimiento directo del acto, hecho o dicho en el que el notario interviene, es decir, inmediación entre el notario y las partes interesadas e inmediación entre el notario y el instrumento público notarial; consiste en la cercanía que debe haber entre las partes, instrumento y Notario”⁹. El principio de inmediación desde la óptica jurídica se

⁸ Alarcón Collazos, Giovanna. **Derecho notarial Scriba, Tabelión & Actuari**. Pág. 22.

⁹ **Ibíd.** Pág. 22.

encuentra contenida en el artículo 8, 29, 12, 42 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala.

Principio de rogación: es el requerimiento que realiza el particular que tiene interés en contratar los servicios del notario hábil para la autorización, autenticación de determinado acto y contrato, es decir, que el ejercicio de la función notarial siempre será a requerimiento.

“El estudio de esta noble disciplina establece que el referido principio relacionado con la actuación notarial es diferenciado con las jurisdiccionales, en la que evidentemente existe actuación de oficio por lo que pone de manifiesto que el derecho notarial se da dentro de la fase normal del derecho, o sea, ocurre con base en el acuerdo de las partes quienes de forma libre sin presiones deciden valerse del ejercicio de la profesión que ejercen los notarios.”¹⁰

Principio de consentimiento: establece que, el derecho notarial carece de controversias y de pleitos entre las partes, en virtud que dicho principio constituye requisito esencial y debe estar libre de vicios, en otras palabras, que sin lo referido no puede existir función notarial, dicho consentimiento queda de manifiesto por medio de la ratificación y aceptación plasmada mediante la firma de cada uno de los otorgantes.

¹⁰ **Ibíd.** Pág. 22.

Lo anterior se robustece con lo regulado en la legislación, dentro de los artículos 12,29 del Código de Notario, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, los cuales hacen referencia del consentimiento que las partes deben conferir dentro del instrumento público.

Principio de unidad del acto: consiste en que la realización, autorización y autenticación del acto o contrato se encuentren presentes todos en un solo hecho unificado, en otras palabras, todos concentrados al momento de la autorización del instrumento público.

Este principio se logra mediante la concurrencia de las circunstancias que en un solo momento deben otorgarse dentro del instrumento público, es decir, que todos se encuentren presentes en lugar, tiempo y personas para su posterior autenticación; este principio se basa en el artículo 8 y 42 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala.

Principio de protocolo: consiste en ser un elemento de necesidad por las ventajas que reporta a las garantías de seguridad, eficacia y fe pública, su base legal se encuentra en el artículo 8 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, en tal sentido, la doctrina establece que este principio constituye “conservar en una matriz y ordenar de forma secuencial y lógica de los documentos notariales, constituyéndose en una matriz.”¹¹

¹¹ **Ibíd.** Pág. 23.

Principio de seguridad jurídica: tiene su base en lo regulado en el artículo 186 del código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, se considera que los instrumentos públicos autorizados por el notario hábil, estos por poseer fe pública dota de certeza y seguridad jurídica y los mismos por estar dotados de autenticación los mismos producen plena prueba.

Es por ello que, se considera importante y delicado lo que un notario autorice porque los mismos constituyen plena prueba que pueden ser utilizados en los juicios que tengan interés los particulares.

Principio de publicidad: hace referencia a que los actos y contratos en cuanto a su consulta son públicos, siempre y cuando dicha consulta sea realizada por los otorgantes que tienen interés directo en el acto, contrato o asunto; la publicidad de los actos notariales es restringida cuando la misma se trate instrumentos públicos de última voluntad de la persona, es decir, a los testamentos y donaciones por causa de muerte. La base de este principio se encuentra contenida en el artículo 22, del Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala.

1.5. Fuentes

Tradicionalmente, en Guatemala se reconoce como única fuente formal del derecho notarial a la ley, la cual consiste en la fuente reconocida dentro del ordenamiento jurídico. También, como fuentes formales es esencial anotar las siguientes: la jurisprudencia, la

costumbre y la doctrina. En lo relacionado con la jurisprudencia, esta debido a la índole del ejercicio notarial en el país, no tiene aplicabilidad plena, pero sí lo tienen tanto la costumbre como la doctrina.

La doctrina es la otra fuente formal que tiene bastante influencia en el derecho notarial del país y la misma es de utilidad para la interpretación y aclaración de las lagunas de la legislación notarial. La misma se lleva a cabo mediante la interpretación, aportes y publicaciones dentro del medio nacional, pero también con fundamento en influencias internacionales que llevan a cabo estudiosos e instituciones de reconocido prestigio profesional y gremial con relación a distintos temas que abarca el derecho notarial y las disciplinas afines. Dentro de este campo, es de importancia señalar lo relativo a las distintas figuras de contratación atípica, tanto civil como mercantil, en las cuales, al no existir una regulación específica en la legislación guatemalteca, se tiene que acudir a estudios de especialistas, de doctrina y de legislación comparada.

Existen dos clases de fuentes formales para el derecho notarial guatemalteco, siendo ellas: a) fuente formal reconocida que consiste en la ley, y b) fuentes formales no reconocidas que se encuentran representadas por la costumbre y por la doctrina.

1.6. Sistemas notariales

Para iniciar con el tópico es necesario hacer uso de lo que para el efecto ha establecido la doctrina "Un sistema notarial, por tanto, significa el conjunto de principios y reglas que,

armonizados entre sí, permiten cumplir con la función notarial, es decir, con el quehacer del notario.”¹²

El primer sistema que se verifica es el sistema del notariado latino, dentro del conjunto de sistemas notariales, es de importancia caracterizar al del notariado latino como aquél que, con fundamento a la influencia ejercida por el derecho romano, se base en la aplicación del derecho escrito, en contraposición al derecho consuetudinario.

“Adicionalmente, como característica de los países que han estado bajo la influencia del derecho romano, es decir, del ius común, para el ejercicio de la profesión, tanto de abogado como de notario, es requisito haber estudiado en la universidad para obtener el correspondiente grado académico.”¹³

Por otro lado, se encuentra el sistema de notariado sajón: las características del sistema sajón son las siguientes: el notario no es un funcionario, solamente autentica las firmas del documento, no el contenido de éste, no existe la obligación de colegiación profesional, el protocolo no existe, el notario devuelve el documento original a los interesados y no se requiere de conocimientos jurídicos especiales.

“El sistema de notariado sajón es el que se practica en Inglaterra y en los países, que históricamente, se encontraron vinculados durante la época colonial al Reino Unido,

¹² Salas, Oscar. **Derecho notarial**. Pág. 20.

¹³ **Ibíd.** Pág. 43.

entre los cuales se puede mencionar a los Estados Unidos de América, Canadá y Australia, entre otros.”¹⁴

Sistema de funcionarios judiciales: en este sistema la función notarial se encuentra encomendada a funcionarios judiciales. Los elementos característicos dentro de este sistema son que los instrumentos así autorizados por estos funcionarios y tienen la connotación de resoluciones judiciales, por lo que cuentan con completa validez frente a terceros y producen autoridad de cosa juzgada, precisamente por contar con jurisdicción el notario autorizante.

1.7. Relación con otras disciplinas jurídicas

El derecho notarial tiene relación con varias disciplinas jurídicas en virtud que tiene inferencia en varios ámbitos por lo que es importante verificar dichos extremos.

En tal sentido, el derecho notarial se relaciona con el derecho civil: el Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106 se encuentra dividido en cinco libros y en base a la regulación establecida en cada uno de los mismos, se afirma que con respecto a ellos existen diversas figuras, trámites, obligaciones, deberes e instrumentos que se encuentran de forma directa relacionados con el derecho notarial ya sea en el campo de la familia, de las personas, de los bienes, de la propiedad, del Registro de la Propiedad,

¹⁴ **Ibíd.** Pág. 36.

de la sucesión hereditaria y de las obligaciones en cada uno de los temas relacionados con el notario quien tiene una función bastante amplia para el ejercicio de su quehacer profesional y, por ende, de la aplicación del derecho notarial.

El Derecho mercantil: con el mismo, a pesar de que una de sus características consiste en la informalidad y en los usos que le son propios, también presenta un campo bien variado para la aplicación del derecho notarial. La constitución y modificación de las sociedades mercantiles que se encuentran previstas en el Código de Comercio, Decreto 2-72 del Congreso de la República de Guatemala, tiene forma obligatoria el faccionamiento de una escritura, el cumplimiento de las formalidades tales como el depósito en cuenta bancaria en beneficio de una entidad mercantil en formación que se abre y acepta con fundamento en aviso firmado por notario, el protesto de títulos de crédito.

El Derecho administrativo: dentro del ámbito administrativo, el derecho notarial se encuentra presente en las actas de sobrevivencia, para personas jubiladas del sector público, en las legalizaciones de firmas y de documentos, las cuales, al ser autorizadas por un notario, con base en la fe pública que se le reconocen son aceptadas.

El Derecho procesal civil: en materia procesal civil, el artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, reconoce que los instrumentos autorizados por notario producen fe y son constitutivos de plena prueba. De forma adicional, en dicho cuerpo normativo se determina la función que tiene el notario como auxiliar del juez para realizar las

notificaciones cuando se les requiera y también se le habilita para que se lleve a cabo un inventario o discernimiento de cargos.

El Derecho registral: el protocolo que año con año apertura el notario, es constitutivo de un registro, en el cual tienen que constar los actos y los contratos que autorice, de conformidad con lo establecido en la ley, durante ese tiempo. De forma adicional, en base a dichos instrumentos se generan a su vez cambios y modificaciones que tienen que anotarse e inscribirse en otros registros públicos, a cargo de la administración. Ello sucede con relación a la compra y venta de bienes inmuebles, que tienen que ser inscritos en el Registro General de la Propiedad. También, en lo que se refiere al otorgamiento de testamentos o de donaciones mortis causa que tienen también que ser inscritos.

El Derecho tributario: una de las obligaciones del notario en la función que lleva a cabo, es la consistente en fiscalizar que los deberes tributarios, y de forma específica con relación al pago de impuestos y arbitrios, sean cumplidos como requisito posterior a los instrumentos que autoriza. En caso contrario, no puede expedirse copia del instrumento hasta que se haya satisfecho el tributo relacionado. Así sucede con el pago del impuesto por concepto de timbres fiscales, impuesto al valor agregado y el impuesto único sobre inmuebles.

CAPÍTULO II

En el presente caso, se hará alusión a los siguientes temas: el notario, antecedentes, definición, requisitos habilitantes para ejercer el notariado, causas de inhabilitación que prohíben el ejercicio de la profesión, derechos y obligaciones del notario y por último las incompatibilidades con el ejercicio profesional del notariado.

2. El notario

El autor Nery Muñoz en su obra literaria brinda una definición doctrinal del notario, la cual versa de la siguiente manera: “El Notario es el profesional del derecho, encargado de una función pública, que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, confiriéndoles autenticidad, conservando los originales de éstos y expidiendo copias que den fe de su contenido. En su función está contenida la autenticación de hechos. Cabe agregar a esta definición, un aspecto más está facultado para tramitar y resolver algunos asuntos no contenciosos, llamados en nuestros medios asuntos de jurisdicción voluntaria.”¹⁵

2.1. Antecedentes

Dentro de un desarrollo lógico de aproximación al campo de la acción del derecho notarial, es fundamental el conocimiento relacionado con los antecedentes que, a lo largo

¹⁵ Roberto Muñoz, Nery. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 61.

de la evolución de la humanidad; han servido de fundamento para alcanzar la creación de una disciplina jurídica propia.

El desarrollo del derecho, en general, se encuentra vinculado, de forma indisoluble, al desarrollo social; esa afirmación es esencial, debido a que si algo diferencia al notario como profesional, es su conocimiento técnico, profesional, filosófico e histórico de las funciones que lleva a cabo y de las instituciones de las que se vale.

Tiene que tomarse en consideración que una adecuada formación profesional, entraña algo más que el conocimiento de los cuerpos legales. Una adecuada interpretación y manejo de los instrumentos legales, requiere de una comprensión doctrinaria y científica que va más allá de la interpretación profana. La función que realiza el notario, consiste en que la misma tiene una evolución precisa y bien determinada a lo largo de la historia de la humanidad, hasta llegar a ser constitutiva de lo que en la actualidad se conoce.

Durante el comienzo de las agrupaciones humanas y de la civilización, las funciones antes anotadas no se encontraban anotadas para una persona en particular que podría ser constitutiva del antecedente del actual notario, las relaciones humanas de las comunidades, el nivel de desarrollo reducido del negocio jurídico y los vínculos personales que existían entre los sujetos caracterizados por la mutua confianza y solidaridad.

Derivado de lo anterior, se establece que no hacían necesaria la intervención de un tercero que avalara el pacto o convención que hubiera sido generada entre los particulares. Asimismo, el escaso desarrollo en la cultura material, en la producción, no permitían pensar ni tampoco hacían necesario el desarrollo de una función fedataria específica dentro de la vida en sociedad.

Esta condición original tuvo que cambiar a lo largo del tiempo y de conformidad con el desarrollo de la vida social, especialmente en lo relacionado a lo económico y se permitió la producción de excedentes de bienes y servicios más allá de los necesarios para la satisfacción de las necesidades inmediatas. Al existir un excedente social significativo, se tiende también a desarrollar de forma paulatina un proceso de intercambio.

Egipto: los primeros antecedentes históricos del notario se encuentran en los escribanos egipcios, quienes con fundamento en pruebas históricas ya fungían. En Egipto, al igual que en otras civilizaciones, el escriba se encuentra asociado a la estructura y a la organización religiosa. Una de las divinidades de esta cultura fue el dios thot que, entre otros atributos se le reconocía como el escriba de los dioses y a la vez, era el protector de los escribas terrenales.

Los hebreos: dentro de su cultura se puede hacer mención de los escribas, que es una denominación proveniente del latín scribas, el escriba dentro de la cultura hebrea era un doctor, y a la vez un intérprete de la ley de los judíos.

Dentro de la cultura hebrea existían distintas clases de escribas: los primeros, eran los que hacían constar las decisiones estatales, así como los actos correspondientes al rey; los segundos, que pertenecían a la clase de los sacerdotes y daban testimonio en lo relacionado a los libros bíblicos, y tenían que conservar, reproducir e interpretar; los terceros, eran los escribas del Estado y quienes tenían la responsabilidad de desempeñarse en funciones secretariales y colaborar en funciones de los tribunales de justicia; y por último, se encontraban los escribas del pueblo, que eran los más próximos a la figura de los actuales notarios, que tenían que redactar los instrumentos.

Grecia: dentro de la cultura griega son diversas las figuras que se pueden considerar, si bien de una forma remota, como antecedente de lo que tiene que ser el notario. Algunas de las aportaciones de los griegos al derecho han llegado hasta la actualidad, dentro de las cuales se encuentran figuras jurídicas que tienen relación con las obligaciones y, consecuentemente, con la contratación civil e inclusive con la mercantil, las cuales también conllevan un determinado desarrollo de la función notarial y del derecho respectivo.

Roma: en la misma existieron una diversidad de personas que tuvieron por responsabilidad la redacción de todo tipo de instrumentos. Dentro de las funciones de los escribas se encontraba la conservación de los archivos de tipo judicial, pero también tenían que darle forma, por escrito a las resoluciones que dictaran los magistrados. Los notarii llevaban a cabo sus funciones dentro del campo de los tribunales.

Su responsabilidad era consistente en dejar por escrito y en forma sintética, las declaraciones de los testigos y de las personas ligadas al litigio. Los chartularii redactaban los instrumentos; sin embargo, adicionalmente tenían como responsabilidad la conservación de los documentos.

Los tabularii, originalmente tenían asignadas funciones contables relacionadas con el fisco y también tenían que archivar los documentos públicos que por motivos de trabajo manejaban. De forma paulatina, se les asignó la función de la elaboración de testamentos y de contratos, los cuales también tenían que conservarse al punto de que, con el tiempo, ésta fue su única función, conociéndolos entonces como tabellios.

2.2. Definición

La primera definición que es importante según la doctrina, es la siguiente: “Derecho notarial es el conjunto de doctrinas y de normas jurídicas que se encargan de la regulación de la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.”¹⁶

“El derecho notarial es la rama autónoma del derecho público que se encarga de estudiar la institución del notariado, así como también la teoría general del instrumento público notarial.”¹⁷

¹⁶ **Ibíd.** Pág. 20.

¹⁷ **Ibíd.** Pág. 40.

En las dos definiciones anotadas, se reconoce plenamente que el derecho notarial es una rama del derecho público, lo cual es acertado debido a que el Estado mantiene el control total sobre la institución del notariado debido a la trascendencia jurídica que supone.

2.3. Requisitos habilitantes para ejercer el notariado

De forma previa al establecimiento de las condiciones que sirven para la habilitación de una persona como notario, es oportuno llevar a cabo referencia sobre cuáles han sido en el pasado los medios por los cuales ha sido factible el ejercicio de la profesión.

“En un punto máximo de explotación de la propiedad, y abuso del derecho del propietario sobre el oficio comprado, se llegó al extremo de que el notario podía realizar con su título, como si se tratara de un bien, enajenación, subasta, arrendamiento y hasta dejarlo en heredad a sus sucesores; todo lo cual era posible dentro de un ordenamiento jurídico que adolecía de promoción de inseguridad jurídica y venalidad para el ejercicio de la función notarial. Adicionalmente, la persona que era dueña del título lo era también de los protocolos.”¹⁸

Ante dicha situación, en un concepto moderno sobre la función notarial, y el correspondiente aval y respaldo que el Estado debe dar al negocio jurídico, que tiene que estar caracterizado por la seguridad jurídica y la probidad, las situaciones tan

¹⁸ Giménez Arnau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 25.

lamentables que se encontraron como antecedentes históricos no podían continuar y era necesario desarrollar un sistema probo y legal para el ejercicio de la profesión de notario.

Los requisitos habilitantes consisten en los requisitos que se encuentran previstos legalmente para poder ejercer la profesión del notario y se han considerado como condiciones previas para ser admitido como notario, por lo que se tornan causales de inhabilitación para el ejercicio del notariado cuando el notario cesa de reunir alguna de ellas.

Originalmente, se podía pensar que era suficiente haber obtenido el título respectivo, que, en el caso de Guatemala, se obtiene de forma simultánea con el de abogacía, pero, tomando en consideración que la función notarial se lleva a cabo con fundamento de la delegación de la fe pública que el Estado lleva a cabo en el notario, resulta lógico que existan otras condiciones y requisitos, además de la obtención del título de notario, para poder ejercer la profesión.

En congruencia con lo anterior y de acuerdo con el artículo 2 del Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, regula los requisitos habilitantes:

Para ejercer el notariado se requiere: ser guatemalteco natural, mayor de edad, del estado seglar, y domiciliado en la república, salvo lo dispuesto en el inciso 2º. Del artículo 6º.

- a) Haber obtenido el título facultativo en la República o la incorporación con arreglo a la ley.
- b) Haber registrado en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo o de incorporación, y la firma y sello que usará con el nombre y apellidos usuales.
- c) Ser de notoria honradez.

De conformidad con lo regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala, ley máxima dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, se estableció en 1985 la obligación para todos los profesionales que ejerzan en el país la colegiación profesional.

De esa forma, a los requisitos habilitantes previstos en el Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, debe sumarse actualmente el de la colegiación profesional obligatoria.

2.4. Causas de Inhabilitación que prohíben el ejercicio de la profesión

De igual forma a como la ley prevé cuales son los requisitos o condiciones que una persona tiene que reunir para el ejercicio de la profesión de notario, es fundamental determinar, una vez que se cuente con la habilitación legal respectiva, a aquellos casos, y las causales, que, de forma directa y absoluta, limiten e impidan continuar ejerciendo la profesión de notario.

Es evidente que, el ejercicio del notariado requiere necesariamente que el profesional presente y demuestre determinadas condiciones personales, referentes a la salud mental y física, así como también hábitos de conducta y probidad.

El Estado, como resultado de los cambios que a lo largo del tiempo han ocurrido como necesarios para el ejercicio de la profesión notarial, ha debido, para evitar la repetición de errores en el pasado, prever situaciones en las cuales ya no se puede continuar desempeñando el profesional en su función.

De lo contrario, se llegaría nuevamente a cometer abusos relacionados con la incondicionalidad del ejercicio de la profesión una vez que se había obtenido el título al punto de constituir ésta en un bien y el ejercicio de la profesión en un derecho objeto de enajenación o gravamen.

Por lo tanto, las causales de inhabilitación son representativas de la tutela que el Estado lleva a cabo para el ejercicio de la profesión de notario, de conformidad con las que, al incurrir en las mismas, el profesional será legalmente inhabilitado por no cumplir con las condiciones fundamentales para continuar siendo depositario de la fe pública que dentro del ordenamiento legal se le reconoce.

Dichas causales son de diversa índole, como se estableció, y se determinan en resguardo de los intereses sociales públicos y privados y la preservación de la seguridad

jurídica que debe caracterizar a la función notarial, tanto en lo relacionado con el Estado como en relación a los asuntos de interés particular.

Las causas de inhabilitación como corresponde se encuentran previstas legalmente, y han sido establecidas por el Estado en atención a la preservación de los requisitos connaturales para el ejercicio de la función notarial. Las mismas se encuentran previstas en el artículo 3 del Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala: tienen impedimento para ejercer el notariado:

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

En lo relacionado con el tema de la capacidad civil, constituye un principio general que toda persona tiene que contar con la capacidad del ejercicio para poder obligarse y actuar en todas las órdenes de la vida social.

La institución de la interdicción se establece en atención a la protección de la persona que judicialmente ha sido limitada del ejercicio personal y directo de sus derechos, pero también en lo relacionado a las relaciones jurídicas que se han determinado o pueden ser indicadas con terceras personas.

En el caso particular del notario guatemalteco, es notoria la necesidad de que, ante una infortunada circunstancia en la cual se declare legalmente incapaz, el Estado tiene que revocarle el reconocimiento de la fe pública que ostenta para el ejercicio de su profesión.

En el numeral 2 se hace énfasis a los hábitos y a la conducta en la cual el notario puede llegar a incurrir, al igual que otra persona, que, en cualquier momento, debido a su recurrencia y connotación, son también incidentes en su capacidad de ejercicio profesional y personal.

2.5. Deberes y obligaciones del notario

La función particular del notario, en atención a la índole de la actividad que le ha sido encomendada por el Estado, tiene que llevarse a cabo sobre el supuesto de determinados requisitos conductuales y actitudes mínimas de honorabilidad y congruencia con su función de servicio.

Los deberes del notario son los siguientes:

a) Imparcialidad: la imparcialidad consiste en no tomar parte y ser objetivo. Es la que supone que en el ejercicio profesional del notario que se observe una actitud informativa y asesora para con las personas que intervienen en los instrumentos que autoriza y con los clientes. El derecho notarial se realiza dentro de la fase normal del derecho, es decir, cuando no existe confrontación entre las personas, lo cual es correspondiente al abogado.

Es un derecho de los clientes, debido a sus posibles y reales diferencias de intereses es consistente en conocer por parte del asesor legal que representa el notario, las implicaciones jurídicas y reales que devendrán de su manifestación de voluntad materializada en un instrumento público, especialmente en el contrato o en el acto.

En la práctica, es común que una de las partes, la poderosa económicamente sea quien se encargue de la elección del notario. Ello plantea un problema ético para el notario, en cuanto a que tiene que ser fiel a sus clientes, pero sin dejar de tomar en cuenta la imparcialidad y la justicia de sus actuaciones. Lo relacionado con la imparcialidad es motivo de preocupación, en especial porque en las realidades sociales y culturales en que exista desigualdad, en términos económicos y de cultura jurídica, es posible que con facilidad se pierda el valor de la actuación notarial y se incurra en injusticias.

b) Veracidad: el notario como responsable y autor de los documentos que autoriza, es el encargado de hacer constar los actos y los hechos de conformidad con lo

legalmente permitido y a través de la delegación del Estado guatemalteco, para el servicio de los particulares.

- c) **Abstención del litigio:** el litigar, es una función del abogado, pero no del notario. En países como Guatemala, es bastante difícil determinar una diferencia completa entre el abogado y el notario, ya que el mismo profesional cuenta con ambas calidades; sin embargo, en otros países es factible deslindar ambos quehaceres debido a que quien es notario no ejerce la abogacía y viceversa.

- d) **Actuar eficazmente:** la eficacia consiste en lograr el efecto que se desea o se espera. Además, se asocia al concepto de eficiencia que, es la capacidad de disponer de alguien o de algo para conseguir un efecto determinado. El notario en sus actuaciones profesionales debe ser eficaz y eficiente, lo cual entraña que, como conocedor del derecho, en general y del derecho notarial, en particular, tiene que cumplir, en los instrumentos que autoriza, con la satisfacción del cliente en lo relacionado a los fines legales que este busca.

- e) **Secreto profesional:** el notario en la realización de sus funciones, en la mayoría de las ocasiones, al asesorar a las partes, se torna depositario de la confianza de las personas y se entera de las intimidades y de las circunstancias que ameritan de su discreción y secretividad, como un requerimiento mínimo de la lealtad que tiene que observar para con sus clientes.

2.6. Incompatibilidades con el ejercicio profesional del notariado

Guatemala limita la incompatibilidad del ejercicio del notariado a los cargos públicos que lleven aneja jurisdicción, y menciona específicamente la incompatibilidad con los cargos de los funcionarios y empleados de los organismos ejecutivo y judicial y de las municipalidades que devenguen sueldos del Estado o del municipio y al presidente del Congreso de la República.

En la práctica, muchos notarios guatemaltecos, son funcionarios públicos merced al subterfugio de que no son remunerados con sueldos plazas 011, según la nomenclatura presupuestal, sino con honorarios profesionales plazas 029. En la práctica simultánea y en una misma persona de la abogacía y el notariado como ocurre en Guatemala, el papel del notario queda con frecuencia relegado a un segundo plano, pues suele prevalecer la posición y los intereses del abogado.

En algunos casos, el abogado aprovecha su condición de notario para ganar sus juicios, aun incurriendo en falsedades ideológicas y materiales.

CAPÍTULO III

En el presente capítulo, se analizará lo relacionado a la fe pública en el instrumento público, la definición, clases y fundamentos, clases, elementos y avisos que debe remitir el notario.

3. La fe pública en el instrumento público

El instrumento público por considerarse una de las máximas expresiones del derecho notarial refleja en su forma una forma que se debe cumplir justamente para que no sea redargüido de nulidad; en tal sentido en el Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, en el artículo 29 se encuentran regulados los requisitos que le dan forma a los instrumentos públicos, los cuales son el pleno contenido de lo que debe el notario observar al momento de realizar y con ello garantizar la eficacia y seguridad jurídica.

3.1. Definición

Previo a definir el tópico ut supra identificado, es importante establecer lo relacionado a los documentos, los cuales contienen voluntad de los particulares que por diversas razones deciden plasmar su voluntad por medio de documentos, los documentos por su parte pueden ser documentos públicos y documentos privados; los documentos privados son aquellos que los particulares realizan sin intervención de ninguna otra autoridad ni

persona alguna, los particulares deciden comprometerse y obligarse mediante la suscripción del documento referido.

El instrumento público es la máxima expresión del derecho notarial, siendo que este término engloba todo lo relacionado a la escritura pública, las actas de protocolización, las razones de legalización de firma y otros documentos que el notario por disposición legal debe autorizar.

El autor Bernardo Pérez define que la fe pública en el instrumento público es “el término instrumento proviene del latín instruyere que significa instruir, enseñar, dar constancia, y se refiere a todo aquello que sirve para conocer o fijar un acontecimiento.”¹⁹

Asimismo, la enciclopedia jurídica establece que “Es todo documento autorizado por el notario competente, que se formaliza a requerimiento de parte interesada y con las solemnidades legales, que contiene un hecho, acto o negocio jurídico con el fin de promover o probar su existencia, y del cual se expedirán copias o reproducciones del documento debidamente protocolizado, haciéndose extensiva asimismo a estas últimas la denominación epigrafiada. El instrumento público comprende las escrituras públicas, las actas y, en general, todo documento autorizado por notario ya sea original, en copia o testimonio.”²⁰

¹⁹ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho notarial**. Pág. 81.

²⁰ <https://www.enciclopedia-juridica.com/d/instrumento-p%C3%BAblico/instrumento-p%C3%BAblico.htm>
Instrumento público. (Consultado el 08 de junio de 2021).

López Trojes enfatiza que el instrumento público "es el documento notarial autorizado por la instancia de parte, en el que consta un hecho jurídico o una relación de derecho. Es el escrito autentico en que se consigna y perpetúa un título o un hecho."²¹

El autor Arnau Giménez define que "Es el documento público autorizado por Notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de sus efectos jurídicos."²²

3.2. Fundamento y clases

El instrumento público debe cumplir con requisitos generales regulados en el artículo 31 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, el cual establece:

- 1º El lugar y fecha del otorgamiento;
- 2º El nombre y apellido o apellidos de los otorgantes;
- 3º Razón de haber tenido a la vista los documentos que acreditan la representación legal suficiente de quien comparezca en nombre de otro;
- 4º La intervención de intérprete, cuando el otorgante ignore el español;
- 5º La relación del acto o contrato con sus modalidades; y

²¹ López, Edgar. **Análisis jurídico y doctrinario del instrumento público como medio eficaz para garantizar la debida seguridad jurídica en la legislación notarial guatemalteca.** Pág. 60.

²² Giménez Arnau. **Derecho notarial.** Pág. 305.

6º Las firmas de los que intervienen en el acto o contrato, o la impresión digital en su caso.

El instrumento público, es el documento que autoriza el notario en el ejercicio de su función el cual no realiza de oficio, sino que debe mediar rogación por parte de los requirentes, el instrumento público contiene actos y contratos solicitados por los particulares que de manera expresa manifiestan solicitar la función notarial.

El instrumento público al contener la voluntad de los particulares relacionado a actos y contratos cumple el objetivo de servir de plena prueba dentro y fuera de los juicios, es decir que los interesados lo pueden ofrecer para esclarecer hechos y circunstancias que se encuentren en tela de debate y que el mismo permita establecer hechos a favor de la parte que lo ofrezca y que se encuentre legitimado para hacerlo.

El instrumento público refleja y transparenta la voluntad de las partes mediante la forma legal que el notario en el ejercicio de su función le confiere, en tal sentido el instrumento público confiere eficacia al acuerdo realizado por las partes o requirentes.

3.3. Clases

La clasificación de los instrumentos públicos se deriva de la intervención profesional que tiene el notario en el ejercicio de la función que ejerce, es por ello que, de esa

intervención el instrumento público se clasifica en principales protocolares o secundarios extra protocolares.

Los instrumentos públicos principales o protocolares son aquellos instrumentos que el notario autoriza en el ejercicio de la función notarial y se caracterizan por estar dentro del protocolo, en tal sentido los instrumentos públicos por encontrarse dentro del protocolo son los siguientes: escrituras públicas, actas de protocolización, razones de legalización de firma.

Es imprescindible analizar la definición de protocolo, el profesor Acides de Lagracia define que protocolo “Es la Organización de los cuadernos de la Escritura Matrices llevados en orden numérico y progresivo formados con ellos un registro anual. Debe contener el registro de todos los documentos redactados en los folios habilitados y originalmente movibles. Debe Abrirse el primero de enero de cada año y cerrarse el 31 de diciembre, inutilizando bajo su firma los folios en blanco debiendo comunicar de inmediato a la Corte Suprema de Justicia fecha, número y contenido de la última actuación.”²³

El protocolo se considera desde el particular punto de vista como un documento cuya validez se centra en una serie de requisitos y formalidades que el notario debe observar en su realización; según el artículo 13 del Código de Notariado, Decreto número 314 del

²³ https://yonnidario.estl/unidad-1-al-5-de-legislacion-notarial.htm#google_vignette. **Legislación notarial.** (Consultado el 11 de junio de 2021).

Congreso de la República de Guatemala, establece que el instrumento público dentro de las formalidades que el notario debe observar es el número de orden, número de registro, número de quinquenio y número de folio.

En cuanto a su contenido, el protocolo no solo se forma del conjunto de escrituras, sino también debe contener una razón de cierre que se realiza cada 31 de diciembre, un índice y atestados, en el índice se indica el orden de como quedaron contenidas las escrituras, asimismo los atestados constituyen documentos importantes como por ejemplo el recibo que deja constancia de la apertura del protocolo, la constancia de entrega de testimonios especiales, constancia de entrega de testimonio del índice, copias de los avisos notariales de traspaso de inmuebles debidamente sellados y firmados por las dependencias, copia de aviso de matrimonios, copia de avisos trimestrales.

Es importante mencionar que el protocolo le pertenece al Estado y que el notario funge una calidad de depositario; sin embargo, cuando el depositario original, se encuentra ausente del país por menos de un año o por más de un año, o porque se encuentre inhabilitado, por entregar el mismo de forma voluntaria o por el fallecimiento, el protocolo puede ser depositado en otro notario o con el director del Archivo General de Protocolos.

Por lo anterior y de acuerdo a la legislación guatemalteca, en el Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, en su articulado octavo se encuentra regulado que el protocolo es un conjunto ordenado de escrituras matrices, actas de protocolización, razones de legalización de firmas y documentos.

La definición legal antes indicada refiere que el protocolo debe cumplir una forma y un orden, asimismo que se encuentra compuesto de tres instrumentos públicos que el notario en el ejercicio de su función autoriza, dentro de los documentos protocolares o los que van dentro del protocolo, se menciona a la escritura pública la que se procede a analizar.

Previo a realizar el análisis de la escritura pública, es importante considerar su definición, la cual la doctrina determina que "Es el documento autorizado por notario hábil, el cual es realizado en hojas de papel sellado especial para protocolos, en la que se hacen constar negocios jurídicos."²⁴

Se infiere entonces que, la escritura pública se caracteriza por ser redactada en papel especial para protocolos y que el notario debe encontrarse habilitado para ejercer el notariado, de lo contrario los actos o negocios jurídicos que se hagan constar en el documento no tendrá validez.

La escritura pública se encuentra compuesta de introducción y este a su vez de un encabezamiento y comparecencia; el cuerpo que contiene los antecedentes, las disposiciones, estipulaciones o parte dispositiva; el cierre que contiene advertencia, otorgamiento y autorización que se materializa con la firma precedida de las palabras ante mí.

²⁴ Garnica Enríquez Omar. **La fase privada del examen técnico profesional**. Pág. 377.

Las actas de protocolización son instrumentos públicos que consiste en que el notario deja razón en su protocolo de que se insertaran determinados actos al protocolo o registro notarial a su cargo, las actas de protocolización se utilizan para hacer constar que determinado acto que autorizó el notario quedará debidamente justificado dentro del registro notarial a su cargo, el ejemplo claro de ello es lo referente al acta notarial de matrimonio que deberá ser incorporada al protocolo.

Por último, las razones de legalización de firma “es la que lleva a cabo el notario, en el protocolo a su cargo, dentro de los ocho días siguientes de haber legalizado una firma en un documento, la cual tiene como objeto llevar un control de las mismas, en virtud de que los documentos quedan en poder de los particulares.”²⁵

Continuando el análisis de los instrumentos públicos, es el momento de realizar el análisis correspondiente a los Instrumentos públicos secundarios o fuera del protocolo, estos su característica principal es que, no van dentro del protocolo.

El notario en el ejercicio de su función notarial y en cumplimiento de los requerimientos de forma y de fondo que debe observar en todo momento de la realización del instrumento público, debe cumplir con el requisito esencial de que no debe redactarlo en papel especial para protocolos, sino que en hojas de papel bond.

²⁵ <http://bufetejuridicoyasociados.com.gt/definicion-de-razon-de-legalizacion/#:~:text=Es%20la%20que%20lleva%20a,en%20poder%20de%20los%20particulares>. **Introducción al derecho notarial**. (Consultado el 8 de junio de 2021).

Los documentos fuera del protocolo son los siguientes:

Actas notariales, actas de legalización de firmas y actas de legalización de copias de documentos, los documentos secundarios o los que van fuera del protocolo a lo que ya se hizo alusión son documentos que una vez firmados por el profesional correspondiente gozan de autenticación y se encuentran dotados de seguridad y eficacia jurídica.

Las actas notariales son instrumentos públicos secundarios que el notario facciona en el ejercicio de su función notarial para hacer constar hechos y circunstancias que al notario le consten, su forma se regula en los artículos 29, 31 y 61 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala.

Según el profesor Omar Garnica Enríquez indica que las actas notariales se dividen en actas notariales de presencia, referencia, requerimiento, notoriedad y notificación, asimismo indica que las actas notariales se dividen en rogación, objeto de la rogación, narración del hecho y cierre notarial.

Parte de los documentos fuera del protocolo se encuentran las legalizaciones de firmas que el notario autoriza, cuando la misma ha sido signada en su presencia en el mismo lugar o cuando se la ponen a la vista y la reconoce, el notario legaliza la firma para hacer constar que la persona signataria dejó su firma con su puño y letra y otras que el notario reconoce en su presencia.

El acta de legalización de documentos es el documento que el notario realiza en hoja de papel bond en la cual da fe que la misma es copia fiel que reproduce el original por haberse reproducido en su presencia.

3.4. Elementos

Según el Diccionario de la Real Academia Española, la palabra elemento proviene del latín *elementum*, que significa parte constitutiva o integrante de algo.

En referencia a lo antes indicado se establece en primer lugar la existencia de los elementos personales del instrumento público, los cuales se analizan de la manera siguiente:

- a) **Otorgantes:** es un elemento personal del Instrumento público que se relaciona con las personas que contraen obligaciones dentro del mismo y esto se concreta con la firma dentro del instrumento público, este elemento personal constituye una de las partes dentro del acto o contrato objeto del instrumento público.
- b) **Comparecientes:** es uno de los elementos personales del Instrumento público, cuya diferencia con los otorgantes, estos figuran dentro del instrumento público, sin embargo, no contraen obligaciones por ese simple hecho, es decir que este elemento personal se refiere a que la persona fue documentada dentro instrumento público.

- c) **Requirentes:** es uno de los elementos personales que dentro del instrumento público se relaciona a aquella persona que solicita, pide, requiere al notario la función notarial para la autorización o autenticación de determinado acto o contrato.

Los auxiliares del notario: son una clase de elementos personales del instrumento público, solo que son en este caso quienes auxilian al notario en la autorización del instrumento público, siendo estos los testigos.

Los testigos: los testigos auxilian al notario en el faccionamiento del instrumento público; los testigos a su vez pueden ser testigos instrumentales, testigos de conocimiento y testigos rogados.

- a) **Testigos instrumentales**, de conformidad con los artículos 51, 42 y 44 del Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República, son aquellos que la ley establece como parte de los requisitos formales de validez que obligatoriamente el notario de observar, el ejemplo claro de esto son las formalidades de los testamentos o donaciones por causa de muerte.
- b) **Testigos de conocimiento:** son aquellos auxiliares del notario que cuya función radica en identificar a los otorgantes que carezcan del documento personal de identificación, como requisito de estos es necesario que sean conocido por el notario y deben ser idóneos.

- c) Testigos rogados: estos auxiliares del notario se caracterizan por ser requeridos por los otorgantes que no sabe o que no puede en ese momento firmar dentro del instrumento público, también un aspecto importante que se debe anotar es el hecho de que no importa si son o no conocidos del notario.

Por regla general solo existen los referidos testigos, sin embargo, el profesor García Enríquez indica que existen los “testigos sociales, quienes su función se circunscribe para firmar al final del acta notarial de matrimonio de todos los presentes y los testigos híbrido, este es el testigo que cumple doble calidad ya que comparece como testigo instrumental en la comparecencia y a la vez también como testigo a ruego dentro de la misma escritura pública.”²⁶

Es importante concluir que los elementos del instrumento público se centran en los elementos personales, los cuales sin duda son la parte central para la existencia de los instrumentos públicos, ya que sin ellos no hubiese requerimiento.

Por principio general los instrumentos públicos no pueden nacer a la vida jurídica si los mismos se hacen de oficio, en virtud que toda la función general que ejerce el notario hábil.

²⁶ **Ibíd.** Pág. 367.

3.5. Avisos que debe remitir el notario

Las obligaciones posteriores que el notario debe cumplir en los contratos traslativos de dominio, corresponden razonar los títulos o documentos que se tengan a la vista y cuyo contenido sufra modificación en virtud de la escritura autorizada.

Testimonio especial al director del Archivo General de Protocolos dentro de los 25 días hábiles siguientes a la autorización de la escritura; primer testimonio para el cliente, el cual se presenta al Registro de la Propiedad con duplicado para su registro y aviso a la municipalidad de la localidad y la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–.

La palabra avisos deviene de la palabra avisar, el Diccionario de la Real Academia de la lengua española, la palabra avisar se define como “del. fr. Aviser. Dar noticia de algún hecho” ante ello el artículo 37 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República, regula los avisos que el notario en el ejercicio de su función notarial se encuentra obligado a realizar, siendo estos los siguientes:

- a) Remitir al director del Archivo General de Protocolos, dentro de los veinticinco días hábiles siguientes al otorgamiento de cada escritura pública, testimonio especial en papel sellado del menor valor, con los timbres notariales adheridos de conformidad con la ley.

- b) Dar aviso dentro del término indicado en la literal anterior, y ante la misma dependencia de la Corte Suprema de Justicia o ante los funcionarios judiciales indicados, según el caso, de los instrumentos públicos cancelados, de los cuales no podrá extender copia o testimonio. El aviso se enviará en papel sellado del menor valor y contendrá el número y la fecha del instrumento cancelado;
- c) Remitir un aviso al Archivo General de Protocolos, o a los jueces de primera instancia, en su caso, dentro de los 25 días hábiles siguientes al vencimiento de cada trimestre del año calendario, en papel sellado del menor valor, indicando el número y fecha del último instrumento público autorizado o cancelado, o en su caso que no autorizó ninguno durante el trimestre que corresponda. Al finalizar el término a que se refiere la literal c) de este artículo, el director del Archivo General de Protocolos publicará dentro de los diez días hábiles siguientes a dicho vencimiento, en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación en el país, la lista de los notarios que no hayan enviado la totalidad de los testimonios especiales, y los avisos a que se refieren las literales b) y c) del presente artículo.

En concordancia con lo anterior, en el artículo 38 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, regula que con el objeto de posibilitar un mejor cumplimiento de las obligaciones de determinación, control y pago del impuesto sobre la venta y permuta de bienes inmuebles (alcabala), los notarios al intervenir en las escrituras por actos y contratos relacionados directamente con dicho impuesto deberán, dentro del término de 15 días de la fecha de autorización de la

escritura, dar aviso a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y las municipalidades respectivas y además, cumplir con las normas siguientes:

- a) En los contratos de enajenación: llenar y presentar el formulario correspondiente, el cual servirá de aviso de la enajenación. Dicho formulario indicará:

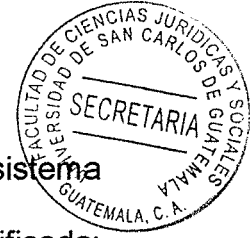
Nombre de los contribuyentes; números de cédulas de vecindad de los mismos; domicilio fiscal de los otorgantes; números de identificación tributaria, si lo tuvieran; inmueble objeto del contrato; número de inscripción en el Registro de la Propiedad, si lo tuviere; número de la matrícula fiscal; ubicación y superficie del inmueble, indicada en unidades del sistema métrico decimal; y, valor de la enajenación.

- b) En los actos de donación de bienes inmuebles:

Nombres del donante y donatario; números de las cédulas de vecindad; domicilio fiscal de los otorgantes; números de identificación tributaria (NIT); relación de parentesco que tuvieran entre sí, los otorgantes; valor de la donación.

- c) En los actos o contratos de unificación de inmuebles y de cualesquiera otros que no estén afectos al pago del impuesto:

Fecha del acto o contrato; nombres de los otorgantes; números de sus cédulas de vecindad; domicilio fiscal; números de identificación tributaria (NIT); descripción de los



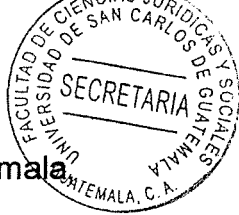
inmuebles unificados, con indicación de ubicación; superficie, en unidades del sistema métrico decimal; número de matrícula fiscal; datos que identifican la finca unificada; número de inscripción de la finca unificada en el Registro de la Propiedad.

d) En los casos de desmembración de inmuebles:

En los casos que se formen fincas por división de otros inmuebles, deberán informar a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI), los datos indicados en los incisos precedentes que fueren pertinentes y que correspondan a las nuevas fincas, dentro del término de 15 días en que se inscriba la desmembración en el Registro de la Propiedad, aportando los planos de distribución del terreno y en su caso, de la distribución del inmueble, terreno y construcción. Los notarios que dejaren de remitir los formularios y avisos que se mencionan en este artículo, serán sancionados con multa pecuniaria administrativa, además de las establecidas en este código.

Derivado de lo anterior, se establece que el notario en el ejercicio de la función notarial contrae obligaciones por el ejercicio de dichas funciones y corresponden al de dar avisos a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, el artículo citado compele a que el notario lo debe de remitir en un plazo de 15 días contados a partir de la autorización de la escritura traslativa de dominio.

El incumplimiento de dicha disposición legal conlleva a que el notario sea sancionado administrativa consistente en una multa, que de conformidad con el artículo 100 del



Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, corresponde a un equivalente al cien por ciento de los honorarios fijados conforme al arancel previsto en el título XV de la presente ley.

En concordancia con lo anterior, el artículo 27 numeral dos de la Ley del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles, regula que los notarios que dejaren de remitir los formularios y avisos que ordena el artículo 38 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, incurrirán en una multa de diez quetzales, por lo que se evidencia que existe otra consecuencia jurídica de carácter administrativo para el notario, la cual es muy leve para lo trascendente en cuanto a los intereses del Estado.



CAPÍTULO IV

4. Consecuencias jurídicas por la falta de avisos notariales al catastro municipal y a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–

El notario en el ejercicio de la función notarial contrae distintas obligaciones y una de estas obligaciones corresponden al de dar avisos a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, el artículo citado con anterioridad compele a que el notario lo debe de remitir en un plazo de 15 días contados a partir de la autorización de la escritura traslativa de dominio.

El incumplimiento de la disposición legal, conlleva a que el notario sea sancionado administrativamente y esta consiste en una multa, que de conformidad con el artículo 100 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, regula que corresponde a un equivalente al cien por ciento de los honorarios fijados conforme al arancel previsto en el título XV de la presente ley.

En concordancia con lo anterior, el artículo 27 numeral dos de la Ley del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles, regula que los notarios que dejaren de remitir los formularios y avisos que ordena el artículo 38 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, incurrirán en una multa de diez quetzales, por lo que se evidencia que existe otra consecuencia jurídica de carácter administrativo para el notario, la cual es muy leve para lo transcendente en cuanto a los intereses del Estado.

Esto genera una consecuencia jurídica de carácter administrativo para el notario que incumpla con lo que la ley le ordena realizar, siendo esta la de no remitir el aviso notarial a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles; lo anterior, para obtener la matrícula fiscal emitida por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–.

Para el autor Manuel Ossorio, define la matrícula de la de la siguiente manera como una “Inscripción que se hace en un registro de personas, cosas, actos o circunstancias; sirve para dar eficacia determinada a aquello es objeto de matriculación.”²⁷

La matrícula fiscal corresponde a las propiedades que se encuentran dentro de la esfera patrimonial del propietario en un determinado municipio, lo anterior para que el propietario cuando tenga propiedades en varios municipios corresponda en cada una de ellas la realización del pago del impuesto único sobre inmuebles; dichas propiedades obran en los registros de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI– y que evidentemente están inscritas bajo un sistema electrónico específico.

El impuesto único sobre inmuebles era recaudado por la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–; sin embargo, por más de veinte años esa función recaudadora fue delegada a las municipalidades, en virtud que, estas tienen a su cargo a través de la oficina correspondiente la administración y recaudación del

²⁷ **Ibíd.** Pág. 452.

referido impuesto, por lo que, por el sistema y administración se consideraba un sistema eficiente para la efectiva recaudación y transparente el actuar de la administración.

Sin embargo, los ideales serán objetivos definidos cuando los que intervienen realicen su trabajo desde la óptica legal cumpliendo con todas las circunstancias de hecho y de derecho, es por ello que, cuando los notarios en el ejercicio de su función notarial, omiten dar los respectivos avisos, lo que conlleva que las municipalidades no recauden el impuesto único sobre inmuebles, además que pone en riesgo la seguridad jurídica de la translación del dominio por no encontrarse inscrito el bien en el registro.

Por esta razón, una de las obligaciones posteriores que el notario debe cumplir en los contratos traslativos de dominio corresponde, razonar los títulos o documentos que se tengan a la vista y cuyo contenido sufra modificación, en virtud de la escritura autorizada; el testimonio especial, al director del Archivo General de Protocolos dentro de los 25 días hábiles siguientes a la autorización de la escritura; el primer testimonio, para el cliente, el cual se presenta al Registro de la Propiedad con duplicado para su registro y aviso a la municipalidad de la localidad y la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–.

4.1. Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

Es importante indicar que la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, es una institución de derecho público que se encuentra adscrita al Ministerio

de Finanzas Públicas, es decir, forma parte de la administración pública central, de manera que, la referida dirección comúnmente se conoce como –DICABI– y el significado de sus siglas hace referencia al tópico ut supra identificado.

La creación de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles se deriva del acuerdo gubernativo número MFP-572, Reglamento de la Ley del Ministerio de Finanzas Públicas; es importante indicar que la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, dentro de su función tiene una misión muy importante consistente en administrar lo relacionado al impuesto único sobre inmuebles, sin embargo, esta función fue delegada en las municipalidades.

Con la función delegada, aun verifica la administración de los impuestos sobre herencias legados y donaciones, asimismo corresponde a esta institución lo relacionado a la valuación inmobiliaria, la práctica realización de avalúos, verificar que se encuentre actualizado el registro fiscal de bienes inmuebles y también corresponde realizar la de dotar de competencia a las municipalidades para el control del impuesto único sobre inmuebles.

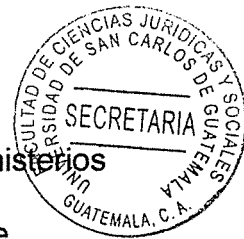
Derivado de lo anterior, la Dirección General de Catastro de Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, en el artículo 77 del acuerdo gubernativo número 26-2014, establece que es la dependencia responsable de establecer y mantener el sistema de valuación uniforme y el registro fiscal de todos los bienes de inmuebles del país y de administrar el impuesto único sobre inmuebles de las municipalidades que no lo han absorbido.

Es decir, que la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, es la dependencia del Ministerio de Finanzas Públicas, a la que el referido ministerio le ha dotado una atribución muy importante consistente en verificar el registro fiscal de todos los bienes inmuebles del país, asimismo debe administrar el impuesto único sobre inmuebles de los municipios en donde las municipalidades no lo realizan.

La referida institución como parte de la administración pública cuya misión consiste, según el manual de organización y funciones de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, en ser una dependencia responsable de establecer y mantener el sistema de valuación uniforme y el registro fiscal de todos los bienes inmuebles del país y de administrar el impuesto único sobre inmuebles, de aquellas municipalidades que no lo han absorbido. Su visión es mantener actualizados los registros, base de datos, valores de suelo y construcción para brindar un servicio eficiente a las instituciones públicas, privadas y contribuyentes que lo requieran y llegar ser la entidad asesora de las municipalidades del país, en la administración y recaudación del impuesto único sobre inmuebles.

Se entiende que, la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles como misión y visión contempla una preocupación en la administración, mantenimiento y recaudación del impuesto único sobre inmuebles.

La Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes inmuebles tiene su origen legal en el artículo 193 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual regula



que, para el despacho de los negocios del Organismo Ejecutivo, habrá los ministerios que la ley establezca, con las atribuciones y la competencia que la misma señale.

La base constitucional permite que se analice el origen del ministerio en la Ley Orgánica del Organismo Ejecutivo, Decreto 114-97 del Congreso de la República, la cual en su artículo 35 regula que el Ministerio de Finanzas Públicas le corresponde cumplir todo lo relativo al régimen jurídico del registro y control de los bienes que constituyen el patrimonio del estado.

Sin embargo, de conformidad con el artículo 13 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI–, Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, regula que la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles como entidad comprendida en la administración específica del ministerio, estará a cargo de un director general y los subdirectores que sean necesario, corresponde a la dirección, aparte de lo establecido en la ley, la autorización, sanción y cancelación de las licencias de valuador autorizado por la dirección; el director general podrá delegar funciones en los subdirectores o en otros funcionarios de la dirección y en las municipalidades del país, cuando sea necesario para la mejor administración del impuesto o para cambiar el valor del inmueble mediante avalúo, que deberá ser aprobado por el concejo municipal.

Es evidente que, este es un ente técnico y especializado en conocimientos especiales relacionados con la valuación de bienes inmuebles, asimismo todo lo relacionado con el tema tributario específicamente con la carga tributaria que pesan sobre los bienes

inmuebles; por lo antes indicado, es importante que se analice todo lo relacionado con la forma de cómo se encuentra organizado este ente técnico de la administración pública central.

4.2. Estructura orgánica, obligaciones y fundamento legal

La estructura interna organizacional de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles se integra de la manera siguiente:

- a) Dirección es la máxima autoridad de la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles.
- b) Subdirector de catastro y avalúo de bienes inmuebles.
- c) Departamento de avalúo de bienes inmuebles, departamento de registro fiscales, departamento de impuestos al patrimonio, departamento de servicios administrativos internos y departamento de innovación y métodos, todos los departamentos se encuentran a cargo de la subdirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles.

El subdirector en el ejercicio de sus funciones deberá cumplir con un proceso administrativo riguroso para regular las actividades de la dirección, velará por la buena prestación del servicio que ofrece la referida institución, realizará informes dictaminados, así como realizar todas aquellas actividades que le corresponde al director de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, cuando el director se encuentre fuera de sus funciones.

Con relación al departamento, es el “Órgano responsable de coordinar las actividades relacionadas con la valuación oficial de bienes inmuebles, con base en el Manual de Avalúos respectivos, verificar y revisar los avalúos privados realizados por los valuadores autorizados, investigar y proponer valores mínimos por metro cuadrado para la valuación de suelo y construcción, asimismo, apoyar y asistir en las actividades que le sean asignadas por el subdirector.”²⁸

Dentro de sus funciones corresponde la prestación de servicio relacionado con la valuación de bienes del estado y sus entidades dentro de los perímetros urbanos y rurales, fungir como órgano asesor de las municipalidades, verificar todo lo relacionado a la autorización y cancelación de las licencias de valuadores autorizados.

El departamento de impuestos al patrimonio “es el órgano responsable de coordinar las actividades relacionadas con la administración, registro, control determinación y fiscalización de los impuestos al patrimonio, en materia del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI– y el Impuesto Sobre Herencias, Legados y Donaciones en tanto este es trasladado a la Superintendencia de Administración Tributaria; administra el sistema de información de la descentralización del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI– a las municipalidades; asimismo apoyar y asistir en las actividades que le sean asignadas por el Subdirector, Director o el Despacho Ministerial.”²⁹

²⁸ **Ibíd.** Pág. 7.

²⁹ https://www.minfin.gob.gt/images/laip_mfp/docs/item1_dicabi.pdf. **Ministerio de Finanzas Públicas.** (Consultado el 5 de Julio de 2021).

4.3. Catastro municipal y su vinculación con los vecinos

El catastro municipal, de acuerdo con los datos relativos a la propiedad inmueble, tales como la cantidad, la calidad y el valor de esos bienes, los nombres de los propietarios, la situación, extensión, límites y cultivos.

Su finalidad característica es la determinación de las contribuciones imponibles, sirve también a efecto estadísticos, civiles y administrativos.

Es evidente que, cuando se habla de catastro, nos referimos a un registro de derecho público, por ser registro se toman notas de datos que son relacionados con la propiedad, propietarios, medidas y otros aspectos propios de la propiedad y de todo lo que en su entorno se encuentra; es por ello que, es importante analizar retrospectivamente los orígenes de esta institución.

La palabra catastro "cuya traducción literal es línea a línea, derivó en katástichon. Este vocablo llegó al italiano antiguo como catastico, que se transformó en catastro en el italiano dialectal en catastre en el francés antiguo. La evolución etimológica continuó en nuestra lengua, donde el término catastro alude a un registro, un inventario o un empadronamiento de los bienes inmuebles."³⁰

³⁰ <https://definicion.de/catastro/>. **Definición de catastro.** (Consultado el 12 de julio de 2021).

El tópico municipal se refiere a “la municipalidad es una institución creada por el hombre para organizar y administrar un territorio específico, como también todos los procesos y fenómenos que competen los habitantes del mismos.”³¹

En concordancia con lo anterior, el autor de la presente, define el catastro municipal como una institución de derecho público constituida en un territorio específico, que dentro de sus funciones tiene la de registrar y empadronar a los bienes inmuebles que se encuentran dentro de un determinado territorio o circunscripción municipal.

De conformidad con lo que para el efecto establece el artículo 33 del Código Municipal, Decreto número 12-2002, el gobierno del municipio corresponde con exclusividad al consejo municipal, que dentro de sus funciones debe velar por la integridad de su patrimonio, garantizar sus intereses con base a valores, cultura y necesidades planteadas por los habitantes del municipio conforme le permita sus recursos.

El consejo municipal como órgano colegiado se encuentra conformado por el alcalde, síndicos y concejales, de manera que, al alcalde le corresponde como función principal la de representar a la municipalidad en su respectiva circunscripción municipal, es decir, que el alcalde es quién representa a la municipalidad; por su parte, el síndico, también ejerce funciones de representación, solo que su representación es judicial; y por último,

³¹ <https://www.definicionabc.com/politica/municipal.php>. **Definición de municipalidad.** (Consultado el 12 de julio de 2021).

los concejales, tienen la función de deliberación y toma de decisión en varios actos correspondientes al que hacer administrativo de las municipalidades.

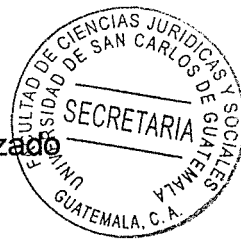
La municipalidad representa la forma de gobierno en los municipios, según nuestra constitución, los municipios gozan de total autonomía para todo lo referente al desempeño de sus funciones y tiene personalidad jurídica propia y con base a mejor le parezca distribuyen sus recursos financieros; las municipalidades tienen una forma de organización u organigrama para el desempeño de sus funciones.

4.4. Consecuencias que se derivan de la falta de avisos notariales

Las normas jurídicas regulan determinada situación que tiene por objeto que exista armonía entre los ciudadanos o habitantes de un país; sin embargo, el incumplimiento de dicha norma de convivencia provoca una consecuencia jurídica que puede afectar derechos de terceros que pueden ser particulares o bien relacionados con la administración pública, como bien se ha visto en el catastro municipal y la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y los particulares.

4.4.1. Catastro municipal

Es importante que se realice la remisión de los avisos para que no generen consecuencias a las partes. Para Valenzuela, citada por Araujo, establece que “la importancia de los avisos notariales radica en que es la comunicación escrita que el



notario efectúa ante una institución entidad u organismo, relativo a un asunto realizado o efectuado por un notario.”³²

De conformidad con el análisis que se ha realizado, se establece que, el catastro municipal ha recibido por delegación de la Dirección General de Catastro de Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI– la administración y recaudación del impuesto único sobre inmuebles, siendo este el impuesto que se graba sobre los bienes inmuebles y corresponde al catastro municipal realizar todas las acciones pertinentes para el cumplimiento de lo relacionado a mantener actualizada la información sobre los bienes inmuebles existentes en los municipios que correspondan.

Sin embargo, el notario también cumple una función importante dentro del que hacer notarial, en virtud que el referido profesional del derecho, es quién cumple una función importante y que colabora con la recaudación del impuesto único sobre inmuebles.

De que de conformidad con el artículo 38 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, esta compelido en dar aviso a la Dirección De Catastro y Avalúo de Bienes inmuebles –DICABI– y al catastro municipal, cuando este haya celebrado contratos traslativos de dominio, dentro del plazo de quince días.

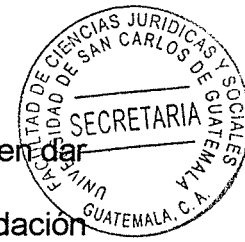
³² ARAUJO MATA, Gabriela Alejandra. **Pérdida de control territorial en la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) causada por el incumplimiento en la remisión de avisos por parte de los notarios autorizantes de instrumentos públicos de enajenación y modificación de bienes inmuebles.** Pág. 66.

Según la municipalidad a través de la norma ISO 9001 del catastro municipal, requiere que para la remisión del aviso notarial requiere “que se remita mapa catastral u ortófono emitida por la DCAI con la ubicación de interés, cuando no cuente con NCM; fotocopia simple del testimonio de la escritura pública y de sus ampliaciones si hubieran, todas con razón del Registro General de la propiedad; detalle de la licencia del sometimiento a condominio, plano de la distribución de lotes y en digital el formato CAD planos individuales por lote.”³³

Dentro de las distintas y numerosas funciones del catastro municipal está la de recibir, registrar y distribuir la documentación que ingresa por concepto de auto avalúo, traspaso y avisos notariales de compraventa de bienes inmuebles; sin embargo, cuando los notarios no realizan estos avisos notariales genera consecuencias de carácter jurídico.

De conformidad con el artículo 2 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, regula el destino del impuesto, el cual corresponde a las municipalidades del país para el desarrollo local y al Estado para el desarrollo municipal; según la literal a) de la referida norma citada, indica el producto recaudado por la administración tributaria de los contribuyentes afectos al dos (2) por millar, se trasladará a las municipalidades respectivas en su totalidad, ingresándolos como fondos propios.

³³ http://docs.muniguate.com/2019/catastro/requisitos_oficiales_presentacion_de_avisos_notariales.pdf. **Requisitos oficiales para la presentación de avisos notariales.** (Consultado el 17 agosto de 2021).



En otros términos, cuando el notario no cumple con sus obligaciones consistentes en dar aviso al catastro municipal, por lo que perjudica la correcta administración y recaudación del impuesto antes mencionado, en virtud que, como lo regula la norma precitada el destino de cierto porcentaje corresponde a los fondos propios de las municipalidades para que esta de conformidad con su autonomía los administra para el desarrollo integral del municipio, por lo tanto, el no remitir el aviso correspondiente no permite a la municipalidad que esta registre, administre, actualice y recaude el impuesto único sobre inmuebles al actual propietario del bien inmueble.

La literal b) del referido artículo regula que el producto recaudado por el Ministerio de Finanzas Públicas de los contribuyentes afectos al seis (6) o nueve (9) por millar, se distribuirá veinticinco por ciento (25%) para el Estado y el setenta y cinco por ciento (75%), para las municipalidades, en cuya jurisdicción territorial esté ubicado cada inmueble, como fondos privativos. Los recursos provenientes de la aplicación del impuesto a que se refiere la presente ley únicamente podrán destinarse por las municipalidades como mínimo un setenta por ciento (70%) para inversiones en servicios básicos y obras de infraestructura de interés y uso colectivo; y hasta un máximo del treinta por ciento (30%) para gastos administrativos de funcionamiento.

De lo anterior, indica la norma que el 75 % de lo recaudado será remitido a los fondos privativos de la municipalidad para que esta cumpla con sus funciones territoriales, es por ello que, se le debe dar una gran importancia, por lo que el notario sea compelido para que remita sus avisos como lo determina la legislación al respecto, ya que de no

hacerse la municipalidad no recibiría sus impuestos que le corresponden y que por mandato legal les corresponde recibir en sus arcas.

Por lo que es evidente que, las consecuencias que se generan cuando no se remiten los avisos notariales al catastro municipal, en virtud que, esta no percibirá el tributo correspondiente que se graba sobre bienes inmuebles ya que al no remitirse los avisos al referido registro, el antiguo propietario se desatenderá del pago correspondiente del impuesto único sobre inmuebles a la municipalidad y por ende, no recibirá su impuesto, lo anterior se materializará por no existir actualización en el registro correspondiente, no obstante, aunque el notario sí haya remitido los otros avisos, el que corresponde con el catastro municipal generará inconvenientes para la percepción del impuesto único sobre bienes inmuebles a la municipalidad.

De conformidad con el artículo 5 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles regula la actualización del valor fiscal, esto es para determinar el valor de un inmueble según el numeral cuarto del referido artículo, se determinará por nuevos valores consignados en el aviso notarial a que dé lugar la enajenación o transferencia por cualquier título de bienes inmuebles.

Por lo antes indicado, es evidente que, cuando el notario no remite el aviso correspondiente no se podrá determinar el monto actual del bien inmueble correspondiente a la matrícula fiscal y por ende no se podrá determinar el impuesto único sobre inmuebles.

4.4.2. Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles

La Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, es una institución de derecho público adscrita al Ministerio de Finanzas Públicas, dentro de sus quehaceres tiene una misión muy importante que consiste en administrar lo relacionado al impuesto único sobre inmuebles; sin embargo, esta función aún la realiza la referida dirección cuando las municipalidades no lo realizan.

De conformidad con el artículo 38 del Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala, el notario está obligado a remitir el aviso correspondiente dentro del plazo de quince días, los cuales principian a correr desde el momento en que autorizó el instrumento público que contiene el contrato traslativo de dominio.

No obstante, cuando existen factores de temporalidad, el notario no remite el aviso correspondiente, y de manera que ello trae aparejada una serie de consecuencias de carácter jurídico que afectan los intereses, en este caso, a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, de esta manera, es importante analizar lo que al respecto establece la ley.

De conformidad con el artículo segundo de la Constitución Política de la República de Guatemala, es deber del Estado garantizar la seguridad jurídica de los actos que se autoricen por medio de notario hábil, en otros términos, que a priori se establece que

todos los actos autenticados por la función que ejerce el notario son actos que están dotados de seguridad y certeza jurídica.

De conformidad con el artículo 13 de la Ley del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles –IUSI–, Decreto número 15-98, regula que la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles como entidad comprendida en la administración específica del ministerio, estará a cargo de un director general y los subdirectores que sean necesarios, asimismo en el tercer párrafo del mismo artículo regula que el director general podrá delegar funciones en los subdirectores o en otros funcionarios de la dirección, y en las municipalidades del país.

Por lo que la municipalidad es la que debe administrar y recaudar el impuesto que se graba en los bienes inmuebles; el artículo 14 del mismo cuerpo legal establece que, el registro y control le corresponde ejercerlo la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, asimismo el registro, control y fiscalización del impuesto.

Es decir que, la regla general para la administración y recaudación del impuesto único sobre bienes inmuebles es una facultad que le corresponde a la referida dirección; sin embargo, cuando el notario sin justificación verídica omite cumplir con sus obligaciones correspondientes a remitir el aviso a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles genera como consecuencia que el sistema y registro no se encuentre actualizado, de manera que al antiguo propietario del bien inmueble se le acumulará una deuda por el impuesto territorial, ya que este se desatenderá y el nuevo propietario no

se encontrará compelido a realizar el pago correspondiente, en virtud que, no será notificado.

De conformidad con el artículo 15 de la Ley del Impuesto Único Sobre Bienes Inmuebles –IUSI–, la dirección debe elaborar y mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles de todo el territorio de la república, bajo el sistema de folio real y establecer sistemas de valuación, determinando el justiprecio de los mismos para efectos impositivos, de conformidad con el manual de avalúos debidamente actualizado.

Lo anterior, no puede ser posible cuando el notario en el ejercicio de su función notarial omite remitir el aviso a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, en otros términos, como consecuencia de no remitir el aviso correspondiente, no se tendría un registro fiscal actualizado y, por lo tanto, carecerá de certeza y seguridad jurídica y no se garantizará lo que establece el artículo segundo de la Constitución Política de la República de Guatemala.

4.4.3. Particular

El principio de rogación, corresponde el principio pilar fundamental de la función notarial, ya que, a través de este, el notario ejerce su función notarial, puesto que, el notario no puede trabajar de oficio, por lo que siempre es requerido por personas individuales o jurídicas para que a través de sus servicios se autoricen actos y contratos.



El particular en el libre ejercicio de sus derechos civiles se constituye a la oficina jurídica del notario para manifestarle su interés en contratar los servicios notariales para darle forma legal a esa voluntad que lleva consigo el cliente o particular. El particular llega a la oficina notarial con el propósito de que se le celebre determinado acto o contrato, dentro de los contratos se encuentran los traslativos de dominio.

Los contratos traslativos de dominio, son los que se caracterizan por la transferencia de los derechos implícitos de la disposición y usufructo a otra persona distinta de su poseedor original; dentro de estos contratos se encuentra el contrato de compraventa, la donación y la permuta.

El contrato de compraventa, es el contrato civil y se establece que "habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero."³⁴

Dentro de sus características es un contrato principal, bilateral, oneroso, conmutativo, aleatorio, consensual, conmutativo y formal.

El contrato de permuta es "un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra", es decir que, "Es el cambio de propiedad de una cosa por otra. La permuta es el cambio directo de una cosa por otra, la forma natural de realizar el

³⁴ <http://cursos.aiu.edu/Contratos%20Civiles/Temario/PDF/Tema%202.pdf> **Contratos traslativos de dominio.** (Consultado el 17 de agosto de 2021).

cambio, antes de la moneda.”³⁵ Dentro de sus elementos esenciales de este tipo de contrato se encuentra el consentimiento y objeto.

De los contratos antes referidos, impera el traslado del dominio en otra persona; las personas que deciden trasladar el dominio de bienes inmuebles por medio de compraventa o de permuta acuden ante el notario para que en el ejercicio de su función notarial proceda a faccionar el instrumento público correspondiente.

Para esta razón, el notario, en el ejercicio de la función notarial deberá cumplir con una serie de formalidades determinadas y establecidas en la ley, como las formalidades anteriores y posteriores al faccionamiento del instrumento público correspondiente; sin embargo, dentro de las obligaciones posteriores a la autorización del instrumento público está la de la remisión de los avisos siguientes:

- a) Aviso al director del Archivo General de Protocolos a través del testimonio especial dentro del plazo de 25 días hábiles siguientes a la autorización de la escritura pública.
- b) Aviso al Registro General de la Propiedad a través del testimonio o primer testimonio para el cliente, el cual se presenta en el Registro General de la Propiedad con duplicado para su registro.
- c) Aviso a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, el cual deberá ser remitido dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes a la autorización de la escritura pública, para obtener el registro de la matrícula fiscal.

³⁵ **Ibíd.** Pág. 7.

- d) Aviso al catastro municipal de la municipalidad dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes a la autorización de la escritura pública. Para el efectivo pago del Impuesto único sobre inmuebles más conocidos por sus siglas como –IUSI–.

Derivado de lo anterior, el notario está compelido a cumplir con sus obligaciones que le impone la ley, ya que al no dar estricto cumplimiento a lo que establece el Código de Notariado, Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala y la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI–, Decreto número 15-68 del Congreso de la República de Guatemala, genera una serie de consecuencias de carácter jurídico siendo que no se tendrán los registros actualizados y por ende no se podrá garantizar la certeza y seguridad jurídica de los actos porque no obran en los registros correspondientes.

Dentro de las consecuencias jurídicas que se verifican y que afectaran al particular se establece que, por la falta de actualización en el sistema correspondiente del catastro municipal se le seguirá requiriendo el pago del impuesto al que vendió el inmueble, en virtud que por la falta de actualización en la administración del pago del impuesto único sobre inmuebles en el referido sistema se encontrará el nombre del antiguo propietario y no del nuevo propietario del bien; por consiguiente, existe una afectación también para el comprador porque en determinado momento deberá cancelar todo lo que en su momento debió pagar pero por la falta de actualización en el sistema no lo realizó.

Derivado del incumplimiento de las obligaciones notariales relacionadas con los avisos a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles y al catastro de la



municipalidad y de conformidad con el artículo 25 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, regula que el contribuyente que no hiciere efectivo el pago del impuesto en la forma y tiempo establecidos por esta ley, incurrirá en una multa equivalente al veinte por ciento (20%) sobre la cantidad que hubiese dejado de pagar.

Por lo anterior, como consecuencia de no remitir los avisos correspondientes a las oficinas antes indicadas, no solo generan problemas con el control, administración y recaudación del impuesto único sobre inmuebles, sino que también generan consecuencias graves en contra de los particulares propietarios de los bienes inmuebles, esto en cuanto a que no se remiten los avisos, no se actualiza el sistema y el propietario actual no cancela su pago tributario y genera una deuda sobre los montos que no se paguen, dentro de los cuales se le adicionará una multa equivalente al 20% sobre la deuda que corresponda.

4.5 Análisis jurídico de la necesidad de realizar una reforma legislativa

La reforma legislativa es necesaria cuando evidentemente las normas jurídicas ya no responden a las circunstancias actuales que se derivan en la sociedad, en el caso de origen, evidentemente existe una problemática que se ocasiona por el incumplimiento de la obligación notarial que todo notario tiene frente a su cliente y registros correspondientes, siendo este, el notario en cumplimiento con el artículo 38 del Código de Notariado, Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala y del principio de



función integral está obligado a remitir aviso de todo contrato o acto traslativo de dominio de bien inmueble a catastro municipal y a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI– dentro del plazo de 15 días posteriores de haber autorizado la escritura pública.

El artículo anterior, en su último párrafo impone de forma muy general sanción pecuniaria y administrativa para el notario que falte a tal cumplimiento, siendo bastante evidente que la norma no prevé las consecuencias posteriores que pueden afectar tanto al particular, a la municipalidad respectiva y la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, surgiendo una serie de efectos jurídicos que pueden desencadenarse por falta remisión del aviso correspondiente.

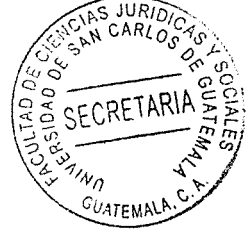
El notario dentro de su quehacer profesional y cumpliendo con el principio de legalidad, siempre debe actuar de conformidad con la ley y no de forma arbitraria, en el caso de los avisos notariales que debe remitir a catastro municipal y a la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, las sanciones que impone la norma jurídica son mínimas, no existiendo dentro de la ley penal una sanción de carácter más grave donde el notario se vea coaccionado al cumplimiento de la remisión del aviso y el particular o su cliente, de manera que, catastro municipal y la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI– de cierta forma no se vean afectados ante la omisión del aviso en un futuro.

En virtud de lo anterior, es necesario que el director del archivo general de protocolos cuando tenga conocimiento de las circunstancias de incumplimiento del notario en el ejercicio de su función notarial, incumpla con las prescripciones legales y ponga en riesgo la certeza y seguridad jurídica al no remitir los avisos a la dirección general de catastro y avalúo de bienes inmuebles, como también al catastro municipal, deba certificar lo conducente y remitirlo al ministerio público para que inicie con la investigación correspondiente y determine su responsabilidad penal o administrativa que pueda ocasionar por el perjuicio que originen sus actos u omisiones que afecten derechos de terceros.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Consecuencia jurídicas por la falta de avisos notariales al catastro municipal y a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–; el notario, como profesional del derecho encargado de una función pública delegada por el Estado y atendiendo a las funciones: receptiva, directiva, preventiva, legitimadora, modeladora y autenticadora debe cumplir con una última función de trascendental importancia, que en muchas ocasiones por falta de tiempo, no considerar a tal aviso con la debida trascendencia jurídica por la información que contiene, por no existir sanciones graves o simplemente por pura omisión no es cumplida, siendo esta, la función integral.

Todo notario está obligado a remitir avisos cumpliendo con el principio de función integral y los que la ley obligatoriamente le impone para actualizar la información de los registros estatales ; en el caso de catastro municipal y la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI–, ambas entidades encargadas de establecer y mantener actualizada toda la información sobre los bienes inmuebles existentes sean estos propiedad del Estado o particulares con el objeto de poseer la correcta identificación física, jurídica, económica y fiscal, por lo que para poder establecer una posible solución al problema planteado efectivamente debe ser por medio de una sanción penal que los obligue y constriña a cumplir con sus funciones notariales.





BIBLIOGRAFÍA

- TORRES MANRIQUE Fernando Jesús. **Derecho Notarial**. Perú: Ensayo de Derecho Notarial 1998.
- GATTARI Carlos Nicolas. **Manual de Derecho Notarial**. 2ª Edición, Buenos Aires, editorial AbeledoPerrot 2011.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina. 1981.
- VILLAVICENCIO CÁRDENAS, Miguel. **Manual de Derecho Notarial**. 1ª Edición Editorial Editores Juristas, Perú, Perú, 2009.
- SALAS, ÓSCAR. **Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá**. Costa Rica: Editorial Costa Rica, 1979.
- ALARCÓN COLLAZOS Giovanna. **Derecho Notarial Scribe, Tabelión & Actuari**. Perú, Perú. Philos Iuris. 1987.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho Notarial**. 6ª Edición. Porrúa, México. 1993.
- ESCOBAR PERDOMO Delmy Mirrut. **Importancia de la naturaleza de la función notarial y de la seguridad jurídica en la legislación notarial guatemalteca**. Guatemala, Tesis en la Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales. 2011.
- LOPEZ TOJES Edgar Rolando. **Análisis Jurídico y Doctrinario del Instrumento Público como medio Eficaz para garantizar la debida seguridad jurídica en la legislación notarial guatemalteca**, Guatemala. Tesis en la Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2008.
- GIMÉNEZ ARNAU, Enrique. **Derecho notarial**. Madrid España: Revista de Derecho Privado, 1944.



GONZÁLEZ, Carlos Emérito. **Derecho notarial**. Buenos Aires, Argentina Edición, Ley, S.A 1971.

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. 9ª edición, Guatemala, 2004.

GARNICA ENRÍQUEZ Omar Francisco. **La Fase Privada del examen técnico profesional**. 10ª Edición, Guatemala: Editorial Fénix, 2017.

ARAUJO MATA, Gabriela Alejandra. **Pérdida de control territorial en la Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI) causada por el incumplimiento en la remisión de avisos por parte de los notarios autorizantes de instrumentos públicos de enajenación y modificación de bienes inmuebles**. Tesis de Licenciatura, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2015. http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_12840.pdf (Consultado el 15 de agosto de 2021)

<http://bufetejuridicoyasociados.com.gt/definicionderazondelegalizacion/#:~:text=Es%20la%20que%20lleva%20a%a,en%20poder%20de%20los%20particulates> **definición de razón de legalización**. (Consultado el 8 de junio de 2021).

[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/79F835589EE94DF405257B58005AFA0C/\\$FILE/Historia_de_Catastro.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/79F835589EE94DF405257B58005AFA0C/$FILE/Historia_de_Catastro.pdf) **historia de catastro**. (Consultado el 11 de julio de 2021).

<https://definicion.de/catastro/> **definición de catastro**. (Consultado el 12 de julio de 2020).

<https://www.definicionabc.com/politica/municipal.php> **definición de municipal**. (Consultado el 12 de julio de 2021).

<http://muniguate.com/images/2015/usuario02/1504/Organigrama.pdf> **organigrama general de la municipalidad de Guatemala**. (consultado el 12 de julio de 2021).

<http://www.muniguate.com/catastro/> **definición de la dirección de catastro municipal**. (consultado el 12 de julio de 2020).



Manual de Organización y Funciones de la Dirección de Catastro y Avalúo de bienes inmuebles, Ministerio de Finanzas Públicas, Guatemala, 2019.

https://www.minfin.gob.gt/images/laip_mfp/docs/item1_dicabi.pdf **Ministerio de Finanzas Públicas**. (Consultado el 13 de Julio de 2020).

<file:///C:/Users/sandy/Downloads/MATERIAL%20DE%20INTRODUCCION%20AL%20DERECHO%20NOTARIAL-ANAYA%20ARRUA.pdf> **introducción al derecho notarial**. (Consultado el 11 de julio de 2021).

<https://www.encyclopediajuridica.com/d/instrumentop%C3%BAblico/instrumentop%C3%BAblico.htm> **instrumento público**. (Consultado el 08 de junio de 2021).

<https://yonnidiarario.estl/unidad-1al5delegislacionnotarial.htm#googlevignette> **legislación notarial**. (Consultado el 11 de junio de 2021).

<https://www.studocu.com/gt/document/universidad-de-san-carlos-de-guatemala/derecho-notarial-i/resumenes/historia-del-notariado-en-guatemala-resumen/4959991/view> **historia del notariado en Guatemala**. (Consultado el 7 de julio de 2020).

http://docs.muniguate.com/2019/catastro/requisitos_oficiales_presentacion_de_avisos_notariales.pdf **requisitos oficiales para la presentación de avisos notariales** (consultado el 17 de agosto de 2021).

<http://cursos.aiu.edu/Contratos%20Civiles/Temario/PDF/Tema%202.pdf> **contratos traslativos de dominio**. (Consultado el 17 de agosto de 2021).

Legislación:

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

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



Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

Código Municipal, Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 12-2002, 2002.

Ley de Expropiación. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 529, 1948.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI–. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 15-98, 1998.

Ley del Registro de Información Catastral. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 41-2005, 2005.

Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas. Organismo Ejecutivo, Acuerdo Gubernativo del Ministerio de Finanzas Públicas Número 26-2014, 2014.