

# ACADEMIA NOTARIAL

Revista del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial

*La desjudicialización en Guatemala:  
Un camino por explorar en la titulación  
supletoria y el divorcio voluntario*

*Anteproyecto de ley:  
Reconocimiento del día del notario*

*Actuación notarial en el ciberespacio*



La necesaria transformación de la gestión registral y la urgente reforma Notarial para la descongestión judicial

**SEGUNDA ÉPOCA**  
**OCTUBRE, 2024**  
**TERCERA EDICIÓN**



# ACADEMIA NOTARIAL

## Revista del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial

### JUNTA DIRECTIVA 2023-2025



**Presidente:**

Notario Luis Felipe Lepe Monterroso

**Vicepresidente:**

Notario Juan Francisco Flores Mazariegos

**Secretario:**

Notario Walter Joel Samayoa Marroquín

**Tesorera:**

Notaria Jeaneth Alejandra Divas Zeceña

**Vocal 1:**

Notario Jorge Vidal Diaz Alvarado

**Vocal 2:**

Notario Modesto José Armando Salazar Dieguez

### TERCERA EDICIÓN OCTUBRE 2024

© 2024, IGDN

[www.institutonotarial.org.gt](http://www.institutonotarial.org.gt)

Comentarios sobre la edición y el contenido de esta revista a:  
[info@institutonotarial.org.gt](mailto:info@institutonotarial.org.gt)

Queda rigurosamente prohibida, sin autorización escrita de los titulares del copyright, bajo las sanciones establecidas por las leyes; la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento

**libélula**  
EDITORIAL

## Bienvenidos a la tercera edición

La Junta Directiva que presido, se siente muy honrada de presentar a los miembros de este Instituto, academia y gremio en general, por tercer año consecutivo, la edición de su Revista Academia Notarial este año 2024. Este esfuerzo reflejado en este conjunto de ensayos, es parte del compromiso y respuesta desde nuestro Instituto, ante la necesidad de contar con una ventana de participación, que permita desde la academia proyectar y promover el debate científico, serio y reflexivo, en torno a lo que implica y representa el ejercicio de la función notarial en la República de Guatemala, su innovación, proyección y sostenimiento al servicio de la ciudadanía.

Hemos decidido este año, reflexionar y arrojar luces sobre la urgente reforma Notarial que aún tenemos pendiente como sociedad; seguir insistiendo en la también urgente desjudicialización de los tribunales, identificando competencias que puedan transferirse de la judicatura al notariado, y la necesaria transformación registral para agilizar los procedimientos desde las mejores tecnologías modernas, ambos como pilares fundamentales del desarrollo económico y social de nuestra nación.

En ese mismo sentido, por tercer año consecutivo, el miércoles 2 de octubre del corriente, como Instituto, estaremos realizado la III Jornada Notarial Guatemalteca. Tanto la revista como nuestra jornada, se desarrollan en el contexto de la celebración del “Día Internacional del Notariado”, y contando con aportes de autores internacionales y nacionales.

Agradezco la colaboración de nuestros colegas y en especial, quiero agradecer la participación académica del Notario Dr. David Figueroa Márquez, Miembro Honorario de nuestro Instituto, Decano del Colegio Nacional del Notariado Mexicano y expresidente de la Comisión de Asunto Americanos de la Unión internacional del Notariado, porque nos acompaña de nuevo en este esfuerzo por seguir abriendo espacios para el diálogo académico desde y para la ciencia del Derecho Notarial.

Resulta trascendental compartir con todo el gremio nacional que, como Instituto, hemos tomado la decisión de impulsar el anteproyecto de “Ley De Reconocimiento del Día Nacional del Notario Guatemalteco”, misma que nace luego de un análisis sobre la necesidad de dignificar la profesión de Notario en el país.

Finalmente, como Presiente, consciente de que lo que no avanza, retrocede, he presentado a los miembros de nuestro Instituto, la propuesta de reforma a nuestros Estatutos, para incorporar la otra parte esencial de la seguridad jurídica preventiva, el Derecho Registral, incorporando a todos los registradores públicos del país, quienes por el solo hecho de su nombramiento, pasan a ser miembros cooperantes del mismo. Con este paso, transformamos y consolidamos, luego de 53 años de existencia, a nuestro ente gremial, mismo que a partir de ahora, será el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral.

Dejo constancia en estas líneas, de mi firme compromiso junto al de toda la Junta Directiva, de continuar luchando en este segundo año de Presidencia, porque abrir espacios de oportunidad al Notariado guatemalteco para que se constituya en ejemplo y referente.

Hasta el próximo número, colegas Notarias y Notarios.  
Reciban un abrazo fraterno Notarial.



**Dr. Luis Felipe Lepe Monterroso**  
Notario Presidente  
Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial

# Índice

**8**

**LA MODERNIZACIÓN ELECTRÓNICA**  
REDACCIÓN

**10**

**ANTEPROYECTO DE LEY:**  
**RECONOCIMIENTO DEL DÍA DEL NOTARIO**  
JUNTA DIRECTIVA IGDN

**12**

**LA DESJUDICIALIZACIÓN EN GUATEMALA:**  
**UN CAMINO POR EXPLORAR EN LA TITULACIÓN**  
**SUPLETORIA Y EL DIVORCIO VOLUNTARIO**  
REDACCIÓN

**16**

**IMPORTANCIA DE UNA**  
**REVALORIZACIÓN DE LA PROFESIÓN NOTARIAL**  
NOTARIO LUIS FELIPE LEPE MONTERROSO

**18**

**ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL CIBERESPACIO**  
NOTARIO DAVID FIGUEROA MARQUEZ

**22**

**DIFERENCIAS CONCEPTUALES ENTRE PREDIO**  
**CATASTRAL Y FINCA REGISTRAL**  
NOTARIO JOSÉ LUIS CHAPAS CASTILLO

**24**

**PAPEL SELLADO ESPECIAL PARA PROTOCOLO**  
**ELECTRÓNICO, ¿INEVITABLE? O ¿UNA**  
**NECESIDAD?**  
NOTARIO ARMANDO SALAZAR-DIEGUEZ

**26**

**NOTARIO, DERECHOS POSESORIOS Y**  
**TITULACIÓN SUPLETORIA**  
NOTARIO PEDRO FRANCISCO GUZMÁN ESCOBAR

**32**

**LA NECESIDAD DE IMPLEMENTAR LA FIRMA**  
**ELECTRÓNICA**  
REGISTRO DE PRESTADORES DE SERVICIOS  
DE CERTIFICACIÓN

**35**

**DEL ABOGADO Y NOTARIO**  
**CARLOS ENRIQUE PERALTA MÉNDEZ**  
DR. MARIO AGUIRRE GODOY

**38**

**APUNTES SOBRE INSPECCIÓN Y REVISIÓN DE  
PROTOCOLO NOTARIAL**

NOTARIA MARÍA JOSÉ GRAMAJO REYES

**40**

**APUNTES SOBRE LA REPOSICIÓN  
DE LIBROS, FOLIOS E INSCRIPCIONES**  
NOTARIA MÓNICA LUCRECIA ORDOÑEZ VILLATORO

**42**

**LA FUNCIÓN NOTARIAL IMPRESCINDIBLE EN EL  
COMERCIO ELECTRÓNICO Y SU FORMALIZACIÓN  
CONTRACTUAL**

NOTARIA JEANETH ALEJANDRA DIVAS ZECEÑA

**44**

**EL OCURSO CONTRA EL REGISTRADOR DE LA  
PROPIEDAD**

NOTARIO HERMAN RIGOBERTO TENÍ PACAY

**46**

**LOS CONTRATOS INTELIGENTES COMO  
HERRAMIENTA PARA EL NOTARIO**

NOTARIA INGRID ELIZABETH BOLAÑOS PEÑA



Con el nombre de "Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial" se constituye en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, Centroamérica, una entidad consagrada al cultivo y desarrollo de dicha disciplina, sin fines de lucro, y como una entidad gremial, dedicada a los fines de su creación.

Para el año 2025, les invitamos a participar y fortalecer sus competencias, participando en nuestros programas de Posgrado en Derecho Inmobiliario y Derecho Notarial y Registral, con el aval de la Escuela de Estudios de Posgrado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

☎ +502 2254-3464

🌐 [www.institutonotarial.org.gt](http://www.institutonotarial.org.gt)

✉ [info@institutonotarial.org.gt](mailto:info@institutonotarial.org.gt)

📍 7a Ave 5-36, Zona 2

f /igdnotarial





# La Modernización Electrónica

DE LOS REGISTROS ADSCRITOS AL  
MINISTERIO DE ECONOMÍA DE GUATEMALA

**E**n un esfuerzo por mejorar la eficiencia y transparencia de los trámites administrativos, el Ministerio de Economía de Guatemala ha implementado una serie de iniciativas tecnológicas que buscan digitalizar los registros bajo su jurisdicción. La modernización de estos registros no solo responde a una necesidad interna de agilización de procesos, sino que también pretende posicionar al país como un destino más competitivo para la inversión extranjera y el desarrollo económico.

Uno de los principales impulsos de esta transformación ha sido el Viceministerio de Asuntos Registrales, que lidera la implementación de plataformas electrónicas en registros clave, tales como el Registro Mercantil, el Registro de Propiedad Intelectual, el Registro de Garantías Mobiliarias, el Registro de Valores y Mercancías, y el Registro de Certificadores de Firma Electrónica.

Estos registros, fundamentales para el dinamismo empresarial y la protección de derechos, están siendo modernizados para facilitar el acceso a servicios tanto a nivel nacional como internacional.

## **Innovación y Eficiencia en los Registros:**

Uno de los avances más destacados ha sido la digitalización del 90% de los trámites en el Registro Mercantil. Según Roberto Alonzo, viceministro de Asuntos Registrales, esta medida ha permitido reducir significativamente los tiempos de espera y ha facilitado que tanto nacionales como extranjeros realicen sus trámites de forma electrónica, sin tener que acudir físicamente a las oficinas. Además, el viceministro señaló que se está trabajando en la incorporación de los procesos restantes para alcanzar una digitalización total en un plazo de 12 a 18 meses.

Por otro lado, el Registro de Garantías Mobiliarias ha lanzado una ventanilla electrónica que permite la inscripción y consulta de garantías de manera remota. Este servicio es particularmente importante para los sectores financieros y comerciales del país, ya que garantiza una mayor seguridad jurídica en las transacciones y acuerdos comerciales. Adicionalmente, el Registro de Propiedad Intelectual ha implementado un sistema similar, que permite realizar solicitudes de derechos de autor y recibir notificaciones de forma electrónica, facilitando el proceso para los usuarios y reduciendo la tramitología.

## **Firma Electrónica Avanzada y Control de Calidad:**

La adopción de la firma electrónica avanzada ha sido otro de los pilares de esta modernización. Esta herramienta, que utiliza algoritmos criptográficos para autenticar la identidad del firmante, ha permitido que los documentos electrónicos tengan la misma validez legal que los firmados de forma manuscrita. Para garantizar la seguridad y autenticidad de estas firmas, el Registro de Certificadores de Firma Electrónica ha desarrollado una plataforma que permite validar en tiempo real si las firmas y certificados son correctos, lo que brinda confianza tanto a los usuarios como a las autoridades.

## **Retos y Oportunidades:**

A pesar de los avances significativos, la modernización electrónica de los registros enfrenta desafíos importantes. Claudia Berg Rojas, viceministra de Asuntos Registrales, destacó que uno de los retos principales es coordinar y unificar los esfuerzos entre los diferentes registros para asegurar que todos los procesos se realicen con el mismo nivel de eficiencia y transparencia. Además, señaló la importancia de educar a los usuarios para que aprovechen las plataformas electrónicas, ya que aún hay un porcentaje considerable de la población que sigue prefiriendo los trámites en papel.

El impacto positivo de esta modernización se refleja no solo en la eficiencia administrativa, sino también en la competitividad del país. El Banco Mundial ha señalado que la agilización de trámites es uno de los factores clave para mejorar el clima de negocios en Guatemala, y la digitalización de los registros es un paso en la dirección correcta. La posibilidad de realizar trámites de manera remota no solo facilita las gestiones a los ciudadanos, sino que también contribuye a reducir la saturación en las oficinas gubernamentales, mejorando el servicio público en general.

La modernización electrónica de los registros adscritos al Ministerio de Economía es un ejemplo claro de cómo la tecnología puede transformar la administración pública en Guatemala. Si bien aún queda camino por recorrer, los avances logrados hasta ahora son prometedores y representan una mejora significativa en términos de eficiencia, transparencia y competitividad. Con una implementación gradual y ajustada a las necesidades del país, estas iniciativas podrían consolidar a Guatemala como un referente en la región en materia de gobierno digital y servicios electrónicos.

ANTEPROYECTO DE LEY

# RECONOCIMIENTO DEL DÍA DEL NOTARIO

La Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, con el apoyo de la Academia Jurídica de Estudios Superiores -AJES-, ha decidido y desarrollado el anteproyecto de ley para el **“Reconocimiento del Día Nacional del Notario Guatemalteco”**, misma que nace luego de un análisis sobre la necesidad de dignificar la profesión de notario en el país. Dentro de sus postulados se encuentra distinguir la profesión del notario de la de abogado, que a pesar de que ambas calidades recaen sobre un mismo profesional, las funciones son distintas.

Además, busca preponderar la función notarial en el dinamismo social, proporcionando beneficios académicos y profesionales a quienes acrediten ostentar la calidad de Notario. Siendo así, una iniciativa que busca dar realce a una profesión de vital importancia dentro del ámbito jurídico y social, considerando su incidencia por medio de la socialización del rol notarial en la vida cotidiana de las personas.

Dicho anteproyecto de ley, será entregado a los diputados que asistan este 2 de octubre de 2024, en el acto inaugural de la III Jornada Notarial Guatemalteca, en el contexto de la celebración del **“Día Internacional de Notariado”**, con la presencia como testigos de honor, del Presidente y Magistrados de la Corte Suprema de Justicia.

Por último, consideramos impulsar esta propuesta integral de connotación académica y profesional, la cual, resultará ventajosa, tanto a los profesionales de las ciencias jurídicas como a los futuros profesionales, dotándolos de herramientas que les permita su crecimiento en todos los ámbitos en los que se desenvuelvan.

Instamos a todo el gremio Notarial del país, a respaldar este proyecto en beneficio de hombres y mujeres que día a día, generan seguridad jurídica preventiva a los ciudadanos y ciudadanas de nuestro país.



## Registro General de la Propiedad

Brinda los siguientes servicios en las 14 Oficinas de Servicios Registrales a nivel nacional:



Presentación y devolución de documentos



Informe de Testamento por Donación o causa de Muerte



Consulta Electrónica



Inmovilización de Bienes



Aviso electrónico a Propietarios



Aviso Notarial Electrónico



Consulta del Libro Mayor

SEGURIDAD REGISTRAL Y CERTEZA JURÍDICA

# LA DESJUDICIALIZACIÓN EN GUATEMALA: UN CAMINO POR EXPLORAR EN LA TITULACIÓN SUPLETORIA Y EL DIVORCIO VOLUNTARIO

En Guatemala, la congestión del sistema judicial es un problema que afecta tanto a la eficiencia de los tribunales como al acceso a la justicia por parte de la población. Según un informe del Centro de Investigaciones Económicas Nacionales (CIEN), en 2022 el promedio de duración de un proceso judicial en Guatemala fue de aproximadamente tres años, lo que genera incertidumbre y costos elevados para los involucrados. Ante esta realidad, la desjudicialización se presenta como una posible solución, aunque aún no ha sido implementada en procesos clave como la titulación supletoria y el divorcio voluntario.

## La Titulación Supletoria: Un Proceso que Podría Beneficiarse

La titulación supletoria es el mecanismo legal mediante el cual se busca regularizar la propiedad de bienes inmuebles que carecen de títulos adecuados. En Guatemala, según datos del Registro General de la Propiedad (RGP), aproximadamente el 60% de las propiedades en áreas rurales no están debidamente registradas. Este alto índice de informalidad en la propiedad es un obstáculo para el desarrollo económico, ya que limita el

acceso a créditos y otros beneficios financieros.

En la actualidad, el proceso de titulación supletoria en Guatemala es judicializado, lo que significa que requiere la intervención de un juez. Esto no solo alarga el tiempo necesario para obtener un título, sino que también encarece el proceso. Según el abogado y notario Francisco Villagrán Kramer, citado en su libro Derecho Civil y Procesal en Guatemala, “la necesidad de pasar por un juicio para obtener un título de propiedad es una de las principales barreras para la formalización de tierras en el país”.

## Experiencias en Otros Países de América Latina:

En países como Colombia y Perú, la desjudicialización de la titulación supletoria ha demostrado ser efectiva. En Colombia, por ejemplo, la Ley 1561 de 2012 permitió que la titulación supletoria se realizara a través de procesos administrativos, gestionados por notarios y registradores. Como resultado, el tiempo de resolución de estos casos se redujo de un promedio de dos años a menos de seis meses, según un informe del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Además, el costo del proceso disminuyó en

un 40%, lo que permitió a más ciudadanos acceder a la regularización de sus propiedades.

## Beneficios Potenciales para Guatemala:

Si Guatemala adoptara un modelo similar, los beneficios serían significativos. La desjudicialización permitiría agilizar los trámites, reducir costos y descongestionar el sistema judicial. Esto podría incentivar a más personas a regularizar sus propiedades, lo que a su vez fortalecería la seguridad jurídica en el país. Además, la formalización de la propiedad podría impulsar el desarrollo económico en áreas rurales, permitiendo a los propietarios utilizar sus tierras como garantía para acceder a créditos y otras oportunidades económicas.

## El Divorcio Voluntario: Simplificación y Acceso a la Justicia

Otro proceso que podría beneficiarse de la desjudicialización es el divorcio voluntario. En Guatemala, más del 80% de los divorcios son consensuales, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). A pesar de esto, la disolución del matrimonio todavía requiere la intervención de un juez, lo que prolonga el proceso y aumenta los costos para las parejas.

Actualmente, un divorcio voluntario en Guatemala puede tardar entre seis meses y un año en resolverse. Este retraso se debe en gran parte a la sobrecarga de casos en los tribunales. Según un

informe del Organismo Judicial, en 2023, los tribunales de familia manejaron más de 25,000 casos, de los cuales un 60% eran procesos de divorcio.

En otros países de América Latina, la desjudicialización del divorcio voluntario ha sido implementada con éxito. En Uruguay, por ejemplo, desde 2015, las parejas pueden divorciarse de manera consensuada a través de un proceso administrativo ante un notario.

Este cambio ha reducido los tiempos de espera de varios meses a solo semanas, y ha disminuido los costos en un 50%, según un estudio de la Facultad de Derecho de la Universidad de la República.



En Argentina, la reforma del Código Civil y Comercial en 2015 también permitió que los divorcios consensuales se realicen sin necesidad de juicio, siempre y cuando no haya controversia sobre los términos de la disolución.

# Lecciones de América Latina:

Esta medida ha contribuido a descongestionar los tribunales y ha facilitado el acceso a la justicia para muchas parejas.

## Perspectivas para Guatemala:

Si Guatemala adoptara un enfoque similar, los beneficios serían múltiples. La desjudicialización del divorcio voluntario permitiría a las parejas disolver su matrimonio de manera más rápida y menos conflictiva. Esto no solo reduciría el estrés emocional asociado con el proceso, sino que también haría que el divorcio fuera más accesible económicamente para todos los sectores de la población. Además, la descongestión de los tribunales permitiría a los jueces concentrarse en casos más complejos y urgentes, mejorando la eficiencia del sistema judicial en general.

## Desafíos y Consideraciones:

Implementar la desjudicialización en Guatemala requeriría reformas legales y un cambio en la forma en que se manejan estos procesos. Según el abogado constitucionalista Alejandro Balsells Conde, citado en su artículo para El Periódico, “la desjudicialización no solo requiere voluntad política, sino también la creación de mecanismos de control y supervisión para garantizar la transparencia y evitar la corrupción en los procesos administrativos”.

Además, es crucial que las entidades encargadas de gestionar estos procesos, como los notarios y registradores, cuenten con la capacitación adecuada y los recursos necesarios para manejar el aumento en la carga de trabajo. También sería necesario llevar a cabo campañas de sensibilización y educación para informar a la población sobre los beneficios y procedimientos de la desjudicialización.

La desjudicialización de la titulación supletoria y el divorcio voluntario en Guatemala representa una oportunidad para modernizar el sistema de justicia y hacerlo más accesible para la población. Si bien el país aún no ha adoptado este enfoque, las experiencias de otros países de América Latina demuestran que los beneficios potenciales son significativos. Con una implementación cuidadosa y un compromiso firme por parte de las autoridades, la desjudicialización podría convertirse en una herramienta clave para mejorar la eficiencia del sistema judicial guatemalteco y garantizar un acceso más equitativo a la justicia.

## La Notaria Mishell Gutiérrez opina:

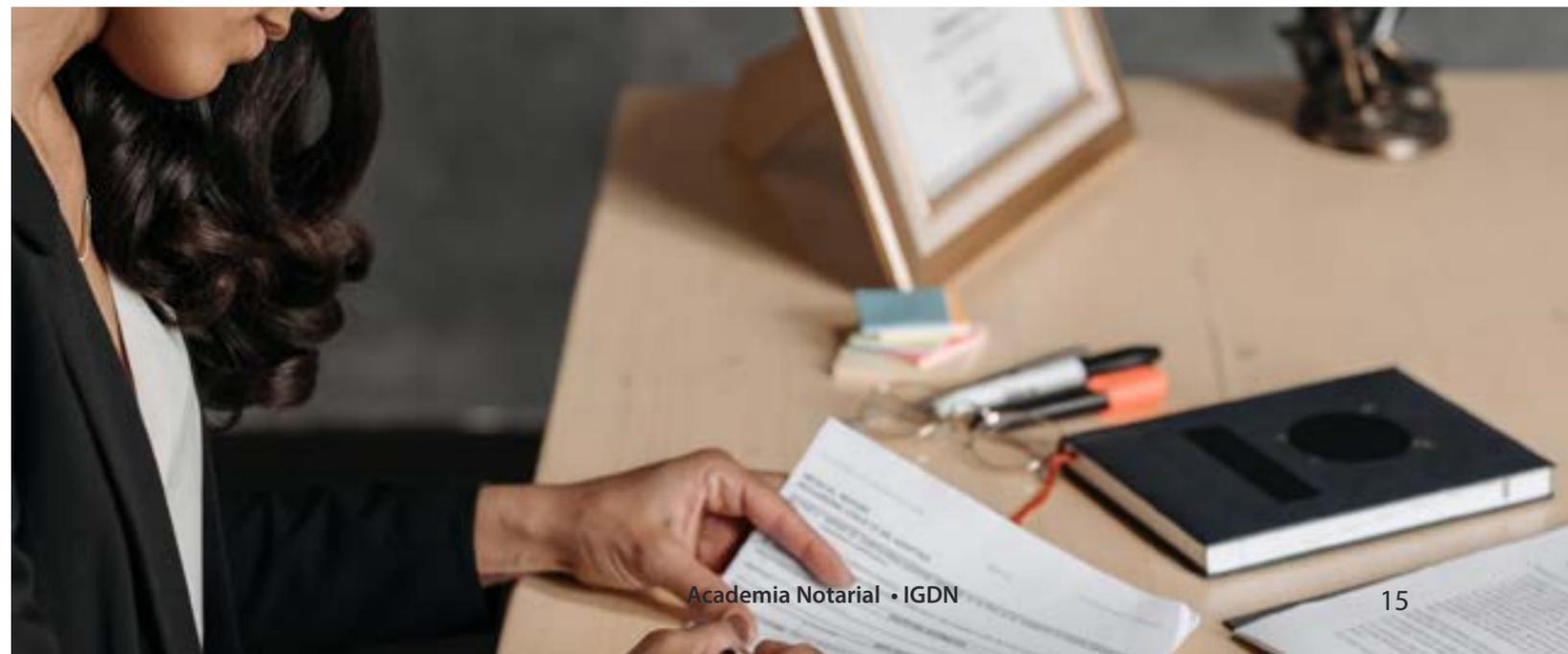
“

Si los procesos de divorcio voluntario fueran desjudicializados en Guatemala, las parejas que buscan disolver su matrimonio de manera consensual experimentarían un proceso más rápido y accesible. La desjudicialización permitiría que el divorcio se lleve a cabo mediante mecanismos administrativos o notariales, eliminando la necesidad de pasar por los tribunales. Esto no solo reduciría el tiempo de espera, sino que también simplificaría el procedimiento, haciéndolo menos costoso y más flexible para los involucrados.”

## El Notario Armando Salazar opina:

“

La desjudicialización de la titulación supletoria en Guatemala podría mejorar significativamente la celeridad del proceso, proporcionando mayor certeza y seguridad jurídica en la inscripción y tenencia de tierras, garantizando derechos erga omnes. Esto es crucial en áreas rurales donde muchas propiedades aún no están formalmente registradas. Aunque no se reducirían los costos, el tiempo de tramitación se acortaría, beneficiando especialmente a los clientes de bajos ingresos al evitar la mora judicial y reducir las litis sobre la tenencia de tierras, promoviendo mayor tranquilidad y estabilidad.



# REVALORIZACIÓN DE LA PROFESIÓN NOTARIAL

Que los hechos de la historia no se olviden, que los actos tengan su efecto, es oficio y mérito de nosotros los Notarios y Notarias, oficio que venimos haciendo desde hace siglos, con toda nuestra ciencia y con lo mejor del conocimiento y medios de cada época.

Como señala ADRIÁN R. ITURBIDE GALINDO: “La intervención del notario en una comunidad facilita la preservación de la seguridad o certeza jurídica, uno de los más altos valores para conservar la paz, el orden y el progreso sociales. Los hombres en todos los tiempos han requerido dotar a sus relaciones jurídicas de esa seguridad; por lo cual deben buscar juristas especializados y honestos que la proporcionen. Esa búsqueda que existió en el pasado es en la actualidad una necesidad, e innegablemente lo será también para la sociedad del futuro. Es así que el notario, como guardián de la legalidad y de la fe pública y como consejero y asesor jurídico de las partes, se convierte en factor de equilibrio entre los intereses del Estado y de los particulares.”<sup>1</sup>

La relevante función notarial en la sociedad, amerita una permanente reflexión. Sirvan estas líneas como el inicio de un necesario diálogo y debate respecto a la importancia de revalorizar la profesión notarial en nuestro país.

## Antecedentes del Notariado y su relevancia social

La historia de la humanidad es el marco para conocer la trascendental función del notariado en los asuntos de Estado y en los negocios entre particulares como un tercero de confianza. De esa cuenta, debemos recordar que los actos notariales devienen desde el surgimiento de las primeras civilizaciones: egipcia, romana y griega, en donde había personas honorables y éticas a quienes se les encomendaba la redacción de documentos que generaban certeza jurídica dando a la población la confianza de la certeza y la constancia.

Según Bernardo Pérez Fernández del Castillo, “el origen del notariado Latino es germánico-romano. Puede decirse que inicia con Justiniano en el siglo VI, quien en la denominada Reglamentación Justiniana del documento Tabelaónico” regula la actividad notarial de Tabelaio, personaje, perito en la escritura y en las leyes, al que recurrían los ciudadanos, pues el documento redactado por él producía efectos jurídicos. ... En el siglo XIII, el Rey Alfonso X, dedica en las siete partidas la III a la fe pública y a la actividad del escribano”.<sup>2</sup>

Como resumen, Sebastián Justo Cosola, indica que: “... el tupsarru del Código de Hamurabi, el logógrafo Griego, el Escriba —o Scriba— en Egisto; el Tabelaio, tabularii o tabelio en Roma; el simpe amanuense que acompañaba al pretor peregrino; el notario eclesiástico... los glosadores y postglosadores de las summas artis notariae; el escribano del siglo de oro español, el notaire de la Ley de Ventoso; el escribano español funcionario de la ley vigente de 1862”<sup>3</sup>

Estos antecedentes, recuerdan porque el Estado de Guatemala, como los países de Latinoamérica y algunos países de Europa, Asia y África, se ha decantado por este sistema notarial latino, como apoyo idóneo para el desarrollo económico y social de sus pueblos.

## Nacimiento del Sistema de Notariado Guatemalteco

Como lo señala Oscar Salas “El Notariado Guatemalteco es el más antiguo de Centroamérica. Ya en 1543 aparece el escribano don Juan de León cartulando en la ciudad de Santiago de Guatemala, como entonces se le llamaba... El candidato debía probar además... arraigo en el Estado”<sup>4</sup>

Adicionalmente y desde el 1 de abril de 1878 el Gobierno de la época reconoce la necesidad del resguardo de la seguridad y certeza jurídica de los actos y contratos autorizados por los notarios, “Esto requirió un Decreto, de fecha de abril de 1878, en cuyo preámbulo se expresa que “la inobservancia de las leyes que fijan las condiciones a que han de sujetarse los que abrazan la carrera del notariado, priva a la sociedad de las garantías que la protegen de cualquier abuso cometido por los depositarios de la fe pública.”<sup>5</sup>

Sin duda, desde el su nacimiento, los Notarios y Notarias ejercemos la función notarial como manifestación de la seguridad jurídica, dotando de certeza a las relaciones y situaciones jurídicas y de los derechos subjetivos de

1. Ríos Helling, Jorge. La práctica del derecho notarial. México. 8va ed. Pág. XVII del Prólogo.  
2. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Evolución del notariado mexicano. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3834/19.pdf>.  
3. Consejo General del Notariado Español. Anuario Iberoamericano de Derecho Notarial. 2013-2014. Pág. 474

los ciudadanos y ciudadanas, permitiéndoles o acceder a la justicia preventiva o sin contienda.

## El servicio notarial como derecho humano fundamental de acceso a la justicia

El sistema notarial, ha progresado e incursionando en la vinculación con el derecho público, especialmente el derecho constitucional y dentro del privado, con la persona humana, en su concepción pro persona. De esta manera, a esta altura del desarrollo de la ciencia podemos afirmar que el **acceso al servicio notarial**, como parte del acceso a la justicia, **es un derecho fundamental de la persona humana**. Ahora bien, a los efectos de poder cumplir con el derecho de libre acceso al servicio público notarial, este debe estar a disposición de la persona humana que lo requiera. Esto, porque los Notarios y Notarias aportamos a la sociedad, entre otros:

1. Contribución directa al desarrollo económico y social, dotando de certeza jurídica a los actos y contratos.
2. Prevención de conflictos y litigios futuros, consolidando sus derechos al declararlos y perpetuándolos en los registros públicos, como asesorando y moldeando conforme a la ley, la voluntad de los ciudadanos y ciudadanas.
3. Dando fe de los hechos, dejando constancia y revistiendo de veracidad la misma.
4. Dando acompañamiento y asesoría a los ciudadanos y ciudadanas, desde el nacimiento y hasta después de su muerte.

Por su relevancia, el sistema notarial latino basa su contundencia en los irrenunciables principios en que se sustenta. En el ámbito internacional los principios de la UINL fueron reconocidos expresamente por los Ministros de Justicia y demás autoridades participantes convocados por la Conferencia de Ministros de

Justicia de Iberoamérica (COMJIB), en el I Encuentro sobre el Futuro de la Justicia en Mesoamérica: Prioridades y Metas celebrado en La Antigua, 25 y 26 de enero de 2016, cuyo informe final se declaró, la siguiente recomendación, a fin de alcanzar el objetivo 16 de la Agenda de Desarrollo Sostenible: «Han de establecerse notariados eficaces que contribuyan a crear un clima de seguridad, paz en las familias, y los pueblos de manera que contribuyan a reducir las tasas de violencia y los delitos patrimoniales, exige acometer reformas que se inspiren en los principios de la Unión Internacional del Notariado».

Para terminar, unido a las atinadas palabras de Isidora Lora-Tamayo Rodríguez citando a Manuel Gonzalez-Meneses: “...el notario es un jurista al servicio de la persona”. En la medida que el Notariado cumplan estas finalidades estarán ejerciendo debidamente su función, en la medida que no lo hagan perderá su razón de ser.<sup>6</sup> Por ello, resulta de vital importancia, una revalorización de la profesión notarial. En palabras del Doctor René Guillermo Girón Palacios: “El Estado de Guatemala, pero más aún, la propia sociedad guatemalteca en general, debe promover la revisión razonada de la legislación vigente para revitalizar las profesiones jurídicas, para sanearlas de aquellos elementos o factores negativos... Es necesario, pues, cambiar esquemas y estructuras mediante una

modificación profunda, razonable y seria...”<sup>7</sup> de la profesión notarial. Frente a la percepción social en Guatemala sobre la función notarial, el gremio de los Notarios y Notarias unido, o cuando menos aquellos que aún creemos en la importancia social de esta noble e importante profesión, para recuperar el prestigio de la institución notarial, basado en la excelencia, el Notario debe ser jurista de primerísimo nivel, la tarea será volver a consolidar ese nivel.

Para una revalorización social y recuperación de la figura del Notario, hace falta visibilizarlo, que no nos notemos, quizás sea un defecto nuestro al no saber transmitir bien nuestra labor, en ese sentido, sería importante recoger la estadística de los actos y contratos en que intervenimos diariamente con los ciudadanos la Notaria o Notario guatemalteco, para demostrar más objetivamente la relevancia de la participación social de nosotros los profesionales fedatarios en el desarrollo de la nación.

4. Salas Marrero, Oscar A. Derecho notarial de Centroamérica y Panamá. Costa Rica: Ed. Costa Rica. 1973. Pág. 35  
5. Ibid. Pág. 38  
6. Pérez Gallardo, Leonardo B. Estudios de Derecho Notarial Iberoamericano. Libro homenaje al profesor Dr. Nery Roberto Muñoz. Guatemala. Infoconsult Editores. 1a edición. 2013. Pág. 138.  
7. Girón Palacios, René Guillermo. Razones para separar el ejercicio de las profesiones de Abogado y Notario en Guatemala. Guatemala. Innovaciones Gráficas. Pág. 45-



**LUIS FELIPE LEPE MONTERROSO**  
Notario Doctor

Presidente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Regional de Guatemala

# ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL CIBERESPACIO

NOTARIO DAVID FIGUEROA MARQUEZ

*"Obra como si la máxima de tu acción pudiera convertirse por tu voluntad en una ley universal de la naturaleza"*

Luis Carral y de Teresa



La actuación notarial se refiere al conjunto de actividades que el notario realiza, conforme a lo dispuesto por la ley, con el propósito de garantizar certeza y seguridad jurídica a los solicitantes de sus servicios en relación con sus bienes, derechos y obligaciones, ya sean de índole patrimonial o extrapatrimonial. Esta seguridad jurídica se materializa a través de la creación de documentos públicos que están investidos de fe pública.

En el ejercicio de su función, el notario requiere del cumplimiento de una serie de condiciones esenciales, que pueden clasificarse en tres categorías, a saber: conocimientos, elementos materiales y principios deontológicos.

## 1. Conocimiento

Los conocimientos necesarios para el ejercicio de la función notarial se adquieren a través de un proceso riguroso y continuo de formación y actualización, que incluye los siguientes aspectos:

- **Ejercicio profesional del derecho:** El notario debe ejercer la profesión jurídica con estricto apego a la legalidad, actuando siempre dentro de los límites que la ley establece y observando los principios del orden jurídico.
- **Carrera notarial:** La formación del notario implica un sistema integral de estudio e investigación de las disciplinas jurídicas pertinentes. Este sistema abarca la preparación para el examen de ingreso al notariado, así como la formación teórica y práctica en la aplicación de la ley y los principios éticos que rigen la actividad notarial.
- **Institutos de investigaciones jurídicas del notariado:** Estas instituciones juegan un papel crucial en la actualización constante de los conocimientos del notario, proporcionándole las herramientas necesarias para la prestación de sus servicios con la máxima calidad.

## 2. Elementos materiales

Para la adecuada prestación del servicio notarial, es imprescindible contar con ciertos elementos materiales, entre los cuales se destacan:

- **Protocolo:** Este puede presentarse en soporte papel o electrónico, siendo el medio fundamental a través del cual el notario formaliza y conserva los documentos públicos.
- **Sello:** Tanto el sello material como el sello electrónico son indispensables para autenticar los documentos notariales y garantizar su validez jurídica.
- **Fianza de fidelidad:** Constituye una garantía ante terceros de la probidad y responsabilidad del notario en el ejercicio de sus funciones.
- **Instalaciones:** Es esencial que el notario cuente con instalaciones adecuadas para recibir a los usuarios de sus servicios y para llevar a cabo sus actividades de manera eficiente y segura.
- **Colegiación:** La afiliación a un colegio notarial asegura que el notario actúe dentro de un marco ético y profesional supervisado por sus pares.
- **Certificado electrónico de firma electrónica notarial:** Este certificado

permite la firma digital de documentos electrónicos, equiparando su validez con la de los documentos en papel.

- **Insumos y sistemas operativos:** Estos incluyen desde el papel y otros materiales necesarios para la elaboración de documentos, hasta los sistemas operativos y de gestión que facilitan la actividad notarial en la era digital.
- **Sistemas de identificación biométrica:** Estos sistemas aseguran la autenticidad de la identidad de las partes intervinientes en los actos notariales.
- **Sistemas de vinculación electrónica:** Permiten la conexión segura y eficiente con los registros públicos y otras autoridades, facilitando la inscripción y consulta de actos jurídicos.

## 3. Principios deontológicos

El notario debe regir su actuación profesional por principios deontológicos fundamentales, que incluyen:

- **Preparación profesional:** El notario debe estar continuamente actualizado en su formación, garantizando que su conocimiento se mantenga al nivel de las exigencias contemporáneas.
- **Relación con sus colegas:** Debe existir

un respeto y colaboración profesional entre los notarios, fomentando un ambiente de ética y solidaridad en la profesión.

- **Relación con sus colaboradores:** El notario debe actuar con integridad y respeto hacia sus colaboradores, asegurando que éstos compartan los mismos estándares éticos.

• **Libre designación:** La independencia del notario en su designación y en el ejercicio de sus funciones es crucial para la imparcialidad de su actuación.

• **Secreto profesional:** El notario está obligado a mantener la confidencialidad de la información a la que tiene acceso en el ejercicio de sus funciones.

• **Imparcialidad e independencia:**

Son principios rectores que aseguran que el notario actúe sin favoritismos ni influencias externas, garantizando así la justicia y equidad en su actuación.

• **Diligencia y responsabilidad:** El notario debe actuar con la máxima diligencia y asumir la plena responsabilidad por los actos que realiza.

## ACTUACIÓN NOTARIAL ANTES Y DESPUÉS DE LA PANDEMIA

Es inevitable considerar la influencia y el impacto que la pandemia de COVID-19 ha tenido en la práctica notarial. La pandemia aceleró la necesidad de adaptarse a las nuevas tecnologías y modificó profundamente la forma en que se presta el servicio notarial.

### Contexto antes de la pandemia

Antes de la pandemia, ya comenzaban a desarrollarse nuevas tecnologías que afectaban el ejercicio notarial, como la Firma Electrónica, que trajo consigo beneficios significativos, incluyendo la reducción de la necesidad de traslados y la facilidad en la adquisición de bienes o servicios a través de medios digitales. Además, el uso de tecnologías avanzadas permitió ofrecer nuevas formas de conservación de documentos, lo que a su vez reflejó una evolución tecnológica que presentaba cambios sustanciales en el mundo contemporáneo.

### Adaptación notarial

La evolución tecnológica exigió que los notarios se adaptaran a estos cambios, incorporando de manera paulatina estas nuevas tecnologías en su quehacer diario. Esta adaptación se tradujo en la implementación de la firma electrónica y en la transición hacia el archivo digital de documentos, lo que permitió una mayor eficiencia en la prestación del servicio notarial.

### Legislación sobre Comercio Electrónico y Firma Electrónica

En este proceso de adaptación, la legislación también se transformó, ajustándose a las nuevas realidades tecnológicas. Ejemplos de estas adaptaciones se pueden observar en:

- **Ley Modelo sobre Comercio Electrónico (CNUDMI, 1996):** Esta ley fue el primer texto legislativo en plasmar los principios fundamentales que hoy rigen el comercio electrónico,

tales como la no discriminación, la neutralidad tecnológica, y la equivalencia funcional.

• **Ley Modelo sobre las Firmas Electrónicas (CNUDMI, 2001):** Esta ley estableció los criterios y principios para la aceptación y validez de las firmas electrónicas, facilitando su uso en transacciones internacionales.

• **Convención de las Naciones Unidas sobre la Utilización de las Comunicaciones Electrónicas en los Contratos Internacionales (Nueva York, 2005):** Esta convención abordó la utilización de las comunicaciones electrónicas en el ámbito contractual internacional, brindando un marco normativo que aseguró su validez y ejecutabilidad.

### Principios Fundamentales del Comercio Electrónico

Los principios fundamentales que rigen el comercio electrónico, tal como se establecen en la Ley Modelo sobre Comercio Electrónico, son:

- **No discriminación:** Este principio asegura que un documento no perderá su validez jurídica, ni su ejecutabilidad, por el simple hecho de estar en formato electrónico.
- **Neutralidad tecnológica:** Este principio obliga a que las disposiciones legislativas sean neutrales respecto a la tecnología utilizada, permitiendo que nuevas tecnologías puedan ser incorporadas sin necesidad de modificaciones legislativas.
- **Equivalencia funcional:** Este principio establece los criterios que permiten equiparar las comunicaciones

electrónicas con las comunicaciones en papel, asegurando que puedan cumplir los mismos fines y funciones en el marco legal.

La Ley Modelo también estableció normas claras para la formación y validez de los contratos celebrados por medios electrónicos, la atribución de los mensajes de datos, el acuse de recibo, y la determinación del lugar y hora en que se enviaban y recibían los mensajes de datos.

Estos cambios y adaptaciones no solo han transformado la práctica notarial, sino que han sentado las bases para una nueva era en la que la tecnología y el derecho coexisten, garantizando la seguridad jurídica en un mundo cada vez más digitalizado.

### La irrupción de la pandemia de COVID-19 y sus efectos en la práctica notarial

La pandemia de COVID-19 representó un punto de inflexión en la vida cotidiana y, por ende, en la práctica notarial. Las medidas de confinamiento y el distanciamiento social impusieron limitaciones sin precedentes, obligando a reconsiderar las modalidades tradicionales de interacción. La normalidad se vio colapsada y este colapso aceleró la adopción de tecnologías de comunicación remota, transformando rápidamente el entorno en el que operan los notarios. En este nuevo contexto, conceptos como el ciberespacio, el metaverso y la inteligencia artificial adquirieron una relevancia significativa.

Su integración en la práctica notarial plantea retos y oportunidades que merecen ser analizados desde una perspectiva jurídica y deontológica.

### 1. Ciberespacio:

El término “ciberespacio” tiene sus orígenes en la literatura de ciencia ficción, acuñado por William Ford Gibson en su novela Neuromante (1984). Originalmente, este término se utilizaba para describir un escenario virtual dentro de las computadoras y sus interconexiones. Hoy, el ciberespacio es entendido como el espacio virtual donde se desarrolla la comunicación y el intercambio de información a través de Internet. Es importante distinguir entre Internet, que constituye la infraestructura tecnológica, y el ciberespacio, que es el contenido generado y compartido en dicha infraestructura. Para los notarios, el ciberespacio se convierte en un nuevo entorno de actuación, donde la prestación de servicios jurídicos debe adaptarse para garantizar la misma seguridad y certeza jurídica que en el mundo físico.

### 2. Metaverso:

El metaverso es un entorno digital que simula la realidad mediante el uso de tecnologías avanzadas como la realidad virtual (VR) y la realidad aumentada (AR). En este mundo virtual, los usuarios pueden interactuar entre sí y con el entorno de manera inmersiva, lo que plantea la posibilidad de realizar actos jurídicos en un espacio completamente digital. Desde la óptica notarial, el metaverso introduce nuevos desafíos en cuanto a la identificación de las partes, la autenticidad de las transacciones y la preservación de la voluntad de los involucrados. El notario debe evaluar cómo estos nuevos entornos pueden integrarse en la función notarial sin comprometer los principios fundamentales de seguridad jurídica y legalidad.

### 3. Inteligencia Artificial (IA):

El concepto de inteligencia artificial (IA) fue introducido por primera vez en 1956 por John McCarthy durante una conferencia en el Dartmouth College. La IA se define como la capacidad de las máquinas para simular

funciones cognitivas humanas como el razonamiento, la memoria, el juicio y la toma de decisiones. En el ámbito notarial, la IA tiene el potencial de automatizar procesos, analizar grandes volúmenes de datos y proporcionar asistencia en la redacción y revisión de documentos. Sin embargo, el uso de la IA en la práctica notarial suscita interrogantes fundamentales: ¿Puede la inteligencia artificial reemplazar al notario en su función de garante de la legalidad? ¿Es posible prescindir de la intervención humana en ciertos actos jurídicos? La tecnología debe ser vista como una herramienta que complementa, pero no sustituye, la función notarial, especialmente en lo que respecta al juicio personal y la responsabilidad profesional del notario.

### 4. Cuestionamientos éticos y deontológicos:

La incorporación de nuevas tecnologías en el ámbito notarial obliga a replantear ciertos principios y prácticas tradicionales. En particular, se deben considerar los siguientes cuestionamientos:

¿La inteligencia artificial sustituye al notario? Aunque la IA puede automatizar ciertos aspectos de la función notarial, la responsabilidad de garantizar la legalidad y la validez de los actos sigue recayendo en el notario. ¿Se puede prescindir del notario? La tecnología puede facilitar ciertos procesos, pero la intervención del notario sigue siendo esencial para asegurar la autenticidad, la imparcialidad y la seguridad jurídica. ¿La tecnología es una herramienta o un sustituto? La tecnología debe ser entendida como una herramienta que apoya al notario en su labor, pero no puede reemplazar la experiencia, el juicio y la responsabilidad del notario.

### 5. Adaptación del notariado a la tecnología:

La adaptación del notariado a las nuevas tecnologías es inevitable y necesaria. Sin embargo, esta adaptación debe realizarse sin comprometer los principios esenciales de identificación de las partes, voluntad y seguridad jurídica. Es fundamental que los notarios se familiaricen con

los sistemas de identificación digital, como la firma electrónica avanzada y los sistemas de verificación biométrica, para garantizar que la autenticidad y la integridad de los actos jurídicos no se vean comprometidas.

El decálogo de la Unión Internacional del Notariado (UINL) para las escrituras notariales con “comparecencia en línea”, adoptado en 2021, es un ejemplo de cómo los principios fundamentales del notariado pueden ser adaptados a un entorno digital. Este decálogo subraya la importancia de la seguridad y la confidencialidad en las plataformas tecnológicas y establece que la presencia física ante el notario no es indispensable si se pueden cumplir los requisitos de identificación y consentimiento mediante medios tecnológicos adecuados.

### 6. Conclusión:

El notario ha sido, es y debe seguir siendo el eje central en la prestación del servicio de fe pública, aún en el espacio virtual, utilizando las herramientas tecnológicas como un complemento a su función, no como un sustituto. La escritura pública digital, si bien representa una modalidad distinta, no altera las cualidades fundamentales del documento notarial. Los ordenamientos jurídicos deben avanzar hacia la regulación del documento notarial digital, asegurando que las nuevas tecnologías se utilicen de manera que refuercen la seguridad jurídica.

El futuro del notariado dependerá de la capacidad de los notarios para adaptarse a los cambios tecnológicos sin perder de vista los principios y valores que han caracterizado a la profesión a lo largo de la historia. La formación continua y la inversión en tecnología son pilares fundamentales para que el notariado siga siendo un referente de seguridad y confianza en el entorno digital.

---

*“Cuando el hombre que ejerce el notariado no tiene amor por su profesión, en vez de dignificar ésta, la envilece”*

Luis Carral y de Teresa

---



# Solicitud de auténtica de firma de notarios en línea

Para conocer nuestro nuevo servicio en línea, accede a

[portal.oj.gob.gt](http://portal.oj.gob.gt)

en la sección

Servicios AGP externo



Guía de Usuario

- Disponible para todo público.
- Gestión eficiente del pago por Auténtica (Q150.00).
- Firma electrónica y validación de seguridad.



Hazlo en línea, desde tu casa u oficina

## DIFERENCIAS CONCEPTUALES ENTRE

# PREDIO CATASTRAL Y FINCA REGISTRAL



**JOSÉ LUIS CHAPAS CASTILLO**

Notario Maestro

Maestro en Derecho Tributario. Delegado Titular del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala ante el Consejo Directivo del Registro de Información Catastral de Guatemala.

El sistema registro catastro permite contar con información precisa para identificar y abordar las necesidades de la población; sin embargo, previo a ello resulta importante tener en cuenta las diferencias conceptuales entre predio catastral y finca registral, ambos conceptos avanzan de forma paralela. Cuando nos referimos al concepto “finca registral”, lo hacemos desde un punto de vista jurídico (derecho real), siendo este intangible e indeterminable, creando una ficción legal para garantizar la certeza y seguridad jurídica. Por su parte el término predio catastral hace referencia a una realidad física debidamente delimitada a través de un sistema de coordenadas.

Asimismo, también se encuentra una diferencia en relación con el cuerpo normativo que regula ambas instituciones, ya que la finca registral es un término eminentemente civil que encuentra su sustento legal en el Decreto Ley 106, Código Civil, Libro II, denominado de los bienes de la propiedad y demás derechos reales, el cual define propiedad en los siguientes términos: “(...) es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.” Además, en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República, Ley del Registro de Información Catastral, define este concepto como: “(...) la denominación que el Registro de la Propiedad le da a un inmueble para su identificación.”

Este mismo cuerpo normativo define al predio catastrado como: “(...) aquél predio en el cual, habiéndose consumado las operaciones técnicas del análisis catastral y jurídico, y que han obtenido la declaración correspondiente.” En este aspecto es

importante destacar que el predio es la unidad básica que representa una extensión territorial debidamente referenciada, esto implica la conclusión del proceso catastral para establecer su regularidad o irregularidad con respecto a las fincas inscritas en el Registro General de la Propiedad.

Cabe resaltar que en Guatemala, existen dos entes estatales que coordinan sus competencias específicas, como lo son, el Registro de Información Catastral de Guatemala, que se configura como la autoridad competente en materia catastral, encargada de establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, mientras que el Registro de la Propiedad se encarga de inscribir, anotar y cancelar los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables.

Esta dicotomía potencializa la necesidad de generar un sistema registro catastro, que produzca la certeza y seguridad jurídica de la propiedad, tenencia y uso de la tierra, logrando con ello la creación de las condiciones necesarias para garantizar un desarrollo integral de los guatemaltecos, buscando el tan ansiado bien común.

Tomando en cuenta el punto de vista catastral, resultaría imposible la existencia de dos predios inconexos identificados con dos códigos de clasificación catastral diferente dentro de un territorio determinado (principio de territorio continuo). Esta máxima, encuentra su sustento legal en el Decreto 41-2005 del Congreso de la República, Ley del Registro de Información Catastral, en su Artículo 61, el cual establece: “(...) Cuando dos o más predios inconexos se identifiquen en el Registro de la Propiedad con el mismo número de finca, el RIC los identificará como predios independientes, asignándoles el código catastral que les corresponda.”

En este punto es importante destacar el papel que juega el mantenimiento catastral, ya que la misma normativa establece el procedimiento para regularizar dicha situación ante el Registro de la Propiedad a través de las desmembraciones que correspondan, siempre y cuando exista coincidencia entre el titular registral y titular catastral de las fincas inconexas.



# PAPEL SELLADO ESPECIAL PARA PROTOCOLO ELECTRÓNICO

## ¿INEVITABLE? O ¿UNA NECESIDAD?

El caso del papel sellado especial para protocolos en Guatemala es muy peculiar puesto que ilustra cómo las reformas legales de los distintos cuerpos legales, pueden generar dificultades prácticas cuando se intenta adaptar tecnologías y métodos tradicionales a nuevas exigencias digitales por normativas.

Nos han recitado incansablemente que: *El Protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolación, razones de legalización de firmas y documentos que el notario registra de conformidad con la ley, esta colección de instrumentos públicos protocolares tiene una característica especial, y es que el Código de Notariado expresamente indica que se "extenderán en papel sellado especial para protocolos"; que es de venta exclusiva a los notarios en ejercicio.*

Por otra parte, otros cuerpos legales (como el Código Civil) también establecen la obligatoriedad de que ciertos actos o contratos también deben formalizarse mediante escrituras públicas (faccionadas en papel sellado especial para protocolos) para que puedan surtir efectos jurídicos.

El artículo La Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial para protocolos y su reglamento, claramente nos indica las características actuales: Las hojas de papel sellado especial para protocolos serán producidas en hojas sueltas de treinta y tres centímetros de largo por veintidós de ancho. Llevará estampado en el ángulo superior izquierdo el Escudo de Armas de la República y la indicación del valor de la hoja. En el ángulo inferior izquierdo, se imprimirá el sello del Ministerio de Finanzas Públicas. Al lado derecho del Escudo de Armas, dentro de un rectángulo en filigranas

de nueve centímetros de largo, irá el número de orden de la hoja y abajo de dicho rectángulo llevará impresa con letras mayúsculas la palabra PROTOCOLO. Abajo del Escudo de Armas irá el número de registro de la hoja, con la indicación del quinquenio a que corresponde. El número de orden irá precedido por la letra que corresponda a la serie, según las veintiocho letras del alfabeto español. La hoja deberá contener impresas en cada lado, veinticinco líneas a doble espacio. Cada línea tendrá una extensión de ciento cincuenta y siete milímetros. Al dorso de la hoja llevará un rectángulo en filigranas de nueve centímetros de largo por dos centímetros de ancho, en donde se indicará la fecha y hora en que se imprimió la primera hoja estampada en el Taller Nacional de Grabados en Acero. La impresión de papel sellado especial para protocolos se hará en rotograbado en acero y del color específico que establezca el Ministerio de Finanzas Públicas, por acuerdo ministerial, y será de la denominación de diez quetzales, quedando la impresión de litografía circunscrita al rayado y a los rectángulos de la parte superior del anverso de las hojas.

Evolucionar el papel sellado especial para protocolos hacia un formato más moderno y digitalizado podría generar una mayor seguridad y certeza en los actos públicos por varias razones:

**Durabilidad y Resiliencia a Fallos Tecnológicos:** El papel sellado especial tiene una durabilidad inherente, ya que, a diferencia del hardware y software, no está sujeto a fallos tecnológicos, obsolescencia o problemas de compatibilidad. En el contexto de la administración y archivo de documentos legales, el papel puede permanecer intacto durante muchos años, lo que asegura la preservación de los actos públicos. Esto es crucial para mantener la validez y autenticidad de documentos históricos.

**Protección Contra Manipulación y Fraude:** El papel sellado especial está diseñado con características de seguridad detalladas, como filigranas, sellos y números de serie únicos, que dificultan la falsificación y manipulación. Aunque la tecnología digital también puede ofrecer medidas de seguridad avanzadas, el papel sellado tiene una forma tangible y visualmente verificable que proporciona una capa adicional de seguridad. Esta capacidad de verificación física puede complementarse con tecnologías digitales para garantizar una seguridad integral.

**Integración de Tecnología con Seguridad Física:** El uso de papel sellado especial puede evolucionar integrando tecnologías modernas, como códigos QR o chips NFC, que permitirían verificar electrónicamente la autenticidad del documento mientras se conserva la seguridad física del papel. Esta combinación de métodos tradicionales y modernos puede ofrecer un equilibrio entre la durabilidad del papel y las ventajas de la verificación digital, brindando así una mayor certeza y confiabilidad en los actos públicos.

**Adaptabilidad a las Exigencias Legales:** La normativa actual que exige el uso de papel sellado especial para ciertos actos públicos refleja un enfoque tradicional que busca garantizar la validez y autenticidad de los documentos. Evolucionar el formato del papel sellado podría incluir mejoras para adaptarse a las nuevas exigencias legales, permitiendo una integración más eficiente con sistemas digitales sin comprometer la seguridad y la integridad de los documentos.

Guatemala, como muchos otros países en desarrollo, enfrenta varios desafíos que pueden explicar por qué aún no está listo para realizar un cambio significativo hacia la digitalización completa del papel sellado especial para protocolos, como lo son:

**Resistencia al Cambio:** El cambio hacia nuevos métodos siempre enfrenta resistencia, especialmente cuando se trata de procedimientos establecidos que han funcionado durante mucho tiempo. La transición a un sistema digital puede ser vista como una alteración significativa en los procedimientos existentes, lo que puede provocar resistencia entre los profesionales del derecho y otras partes interesadas que están acostumbradas a los métodos tradicionales.

**Legislación y Regulación:** La adaptación de la legislación y las regulaciones a un nuevo sistema digital puede ser un proceso complejo y lento. Las

leyes actuales en Guatemala están diseñadas en torno al uso del papel sellado especial, y cualquier cambio legislativo requeriría tiempo para desarrollarse, aprobarse y ser implementado efectivamente.

**Seguridad y Confianza:** La digitalización introduce riesgos relacionados con la ciberseguridad y la protección de datos. Guatemala podría estar preocupada por la capacidad de proteger la información confidencial contra ataques cibernéticos y fraudes digitales, el papel sellado, con sus características físicas y de seguridad, proporciona una capa tangible de protección que es menos susceptible a ciertos tipos de amenazas digitales.

Por lo que atendiendo al principio evolutivo de la sociedad a cumplir con los cambios que son exigidos, el papel sellado especial para protocolos digital es inevitable, pero Guatemala aun no está lista para este cambio tan Radical, hasta que haya un verdadero cambio en la cultura de la función Notarial.



**ARMANDO SALAZAR-DIEGUEZ**  
Notario Maestro

Graduado de la Universidad San Carlos de Guatemala, con doctorado en Derecho Constitucional y maestría en Derecho Notarial y Registral, en Derecho Constitucional y Procesal Constitucional. Miembro Actual de la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. 8va. Promoción de la Universidad del Notariado Mundial. Jean Paul Decorps.

# NOTARIO, DERECHOS POSESORIOS y TITULACIÓN SUPLETORIA

Son múltiples las propuestas académicas que durante las últimas décadas, han pretendido trasladar el trámite de la titulación supletoria al ámbito notarial, encontrando entre sus diversas justificaciones, la recurrente de que ya estaba incluida en el proyecto original de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, como lo expresaba su ilustre autor, el Doctor Mario Aguirre Godoy, en una breve exposición de motivos: “También me pareció oportuno que el Notario pueda tramitar y resolver los expedientes de titulación supletoria, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil...” Por su parte, la Comisión Redactora del proyecto de la Ley de Notariado, creada por la Corte Suprema de Justicia en el año 2002, cumpliendo con el principio notarial fundamental de unidad de contexto, incorporó a dicho proyecto todo lo relativo a la jurisdicción voluntaria notarial, y contempló de nuevo la posibilidad de tramitar la Titulación Supletoria en sede notarial, en sus artículos 202 al 209. De todos es conocido que la correspondiente iniciativa de esta nueva ley (número 3123), ya lleva un buen tiempo esperando despertar la atención decisiva de los legisladores.

El propio tema de la titulación supletoria, pasa por alguna etapa ciertamente crítica (pero aún no fatal), esto debido a que las disposiciones de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República, denotan alguna restricción en las zonas en proceso catastral,

ofreciendo implícitamente a cambio de detener gestiones, la interesante institución de “la titulación masiva, de oficio y gratuita de los predios que carezcan de inscripción registral” como se expresa literalmente en su artículo 83. Llama mucho la atención esa propuesta de una titulación masiva, porque ha sido una profunda solución en otros países con problemas de tenencia de tierra, como en los casos de Colombia y Panamá; y sería extraordinario que, al llegar a implementarse una titulación masiva como tal, se pudiera contar con el inmejorable apoyo de los notarios guatemaltecos, para concretarla e inscribirla.

Aunque es preciso mencionar que existen muchas dudas en el ambiente, puesto que el acuñado término de titulación masiva, solo se expresa una vez en todo el recorrido del aludido cuerpo legal, lo que hace suponer que estamos muy lejos de conseguirlo, como lo que podría ser: una verdadera alternativa de solución territorial, idealmente con soportes notariales y registrales. Lo que sí aparece con mayor desarrollo, es el tema de la titulación especial, la cual, con algunas similitudes a la supletoria, es la que debe aplicarse en lugares declarados en proceso catastral. Pero ante todo lo

planteado, es necesario agregar que sigue siendo un tanto nebuloso el panorama sobre los avances y conclusión del proceso catastral en el país, y que esto hace pensar que la titulación supletoria continuará por algún tiempo considerable, pero el caso que nos ocupa es que permanece con un trámite exclusivamente judicial, cuya congestión provoca que se prolongue más allá de lo deseado. De ahí parten las incesantes propuestas de trasladarlo a sede notarial, en donde la experiencia y el profesionalismo, nos permiten proponer un servicio más ágil y eficiente, como lo fundamentaba el bien recordado autor guatemalteco, Nery Muñoz: “En contraposición a lo negativo o desventajas de la tramitación notarial, debe colocarse la celeridad, la economía, el servicio social que se está prestando a los clientes y muchos más aspectos que se han mencionado con anterioridad, las ventajas son innumerables”.

De lo expuesto, se estima que las complicaciones de la titulación supletoria y la propuesta de su necesario traslado al ámbito notarial, son puntos derivados directamente de una causa mucho más profunda y contundente, que debería captar nuestra reflexiva atención: se trata del ejercicio notarial frente a los derechos posesorios, los cuales están sumamente expandidos en el interior de la República de Guatemala, por la mayor cantidad de bienes sin registro que se concentran en dichos sectores. Está comprobado que existe un amplísimo número de tierras sin inscripción registral y, en muchos casos, sin un título de orden notarial que las ampare. Los llamados derechos posesorios o derechos de posesión, están a la orden del día; se considera por ejemplo que los Notarios del altiplano, autorizan escrituras sobre compraventas o donaciones de inmuebles sin registro, en una proporción hasta veinte veces mayor a la de inmuebles registrados. Tales negociaciones de inmuebles sin registro, son comúnmente denominadas: “Compraventas de Derechos Posesorios”, haciendo directa referencia a que no tienen registro ni matrícula, y a que están precisamente en posesión, presuntamente legítima, pero que no está completamente establecido el dominio o propiedad, que tendría que producirse a través de su propia inscripción registral.

Y ante esta debilidad, es preciso recordar que

la Constitución Política de la República de Guatemala, señala en su artículo 30 que: “Se garantiza la propiedad...”; y que el Estado: “...deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”. Es muy probable que estemos en deuda ante este derecho fundamental, pues no es complicado notar que una característica que prevalece en los aludidos sectores de la población, es que se apegan al derecho consuetudinario y mantienen con firmeza la transmisión verbal, sin documento escrito y casi siempre se conceden cuando el otorgante se encuentra en artículo de muerte. Por otra parte y en una práctica poco aconsejable, los interesados prefieren acudir ante Alcaldes Auxiliares o ante “principales del lugar” a formalizar sus derechos, quizás motivados solo por la cercanía, comodidad y economía, pero quedan en evidente perjuicio de las solemnidades o formalidades de orden notarial que deberían revestir al negocio jurídico que requieren constatar, pues se trata de compraventas, donaciones, préstamos, e incluso actos semejantes a disposiciones de última voluntad, que evidentemente deberían estar confiados a la formalidad, legalidad, experiencia y conocimiento de un Notario.

Por otra parte, están los casos en que se exige una mayor seguridad y se pretende elevar a escritura el derecho de posesión, pero no se cuenta con ningún documento previo, con lo que surgen otras contrariedades: con el predominio de terrenos sin registro, el propio usuario define el camino a seguir por el Notario, exteriorizándole su derecho mediante una declaración jurada de derechos posesorios otorgada en escritura pública, indicando, entre otras variables, que el terreno le fue donado o heredado por alguno de sus padres o abuelos desde hace muchos años, pero que todo fue verbal y no formalizaron documento alguno, aunque también se declara bajo juramento que sí hubo algún documento, pero que lo extraviaron y no hay forma de reponerlo. Luego procederá el declarante a describir el inmueble con su ubicación, extensión, medidas y colindancias; si tiene construcciones,



**PEDRO FRANCISCO  
GUZMÁN ESCOBAR**  
Notario Doctor

*Ex directivo del Instituto  
Guatemalteco de Derecho  
Notarial. Profesor de Derecho  
Notarial.*

siembras, servicios, cercos, mojones u otros medios de singular identificación. En muchos casos no se cuenta con todos esos detalles, pues el propio usuario no los considera relevantes, asumiendo que su posesión es debidamente reconocida dentro de su comunidad. Y aun cuando el Notario dé instrucciones al declarante sobre la necesidad de una mejor identificación, no siempre es factible obtenerla con certeza, por la razón indicada.

Estas declaraciones juradas de derechos posesorios, si bien cuestionadas en muchos casos por no considerarse “justo título” según las variadas interpretaciones sobre este último concepto, son utilizadas con suma frecuencia en el altiplano guatemalteco, y sin duda, en muchas otras regiones del país en donde predominan las bajas densidades poblacionales y las grandes extensiones agrícolas, pecuarias o campestres, pero mantienen el riesgo latente de que puedan ser otorgadas por otro interesado o pariente sobre el mismo inmueble, en cualquier momento; ante otro Notario e incluso ante el mismo, pues éste no puede llevar un control indubitable al respecto, ni tiene obligación de hacerlo, ya que al final se trata de declaraciones unilaterales que la ley no prohíbe y que, por lo mismo, no comprometen al profesional, al punto de que algunos suelen insertar al final de la redacción del documento, la referencia de que el declarante releva al Notario de cualquier responsabilidad, no obstante que no es necesario.

Por otra parte, puede surgir otro presunto poseedor con un documento de mayor sustento legal, como puede ser el caso de una compraventa que le haya sido otorgada por el anterior legítimo poseedor, y hasta han resultado casos de documentos que acreditan que el terreno sí tiene inscripción registral, cuestiones que harían nula cualquier declaración jurada de posesión, aun cuando haya sido otorgada en escritura pública. Además, y debido a la frecuente migración, también se declara bajo juramento que quien reside fuera, les dejó donado el inmueble antes de partir, pero que lo hizo sólo de palabra; muchas veces se hace por instrucciones del propio migrante, ante la

emergencia que se le puede estar presentando y ante la imposibilidad de concurrir personalmente o de conferir un mandato; pero en todos los casos el riesgo es evidente para el adquiriente, pues al retornar aquél, podría pretender restituir su derecho y es difícil comprobar que la enajenación se hizo con su anuencia o consentimiento.

Los inmuebles sin registro, suelen ser descritos al Notario en cuerdas o varas, no obstante que el sistema métrico decimal es el oficial. El caso es que la extensión de las cuerdas varía de una población a otra, siendo la más común, la cuerda cuadrada de veinticinco varas por lado, pero existen regiones en que las cuerdas son de veinte varas por lado o de veintiséis varas por lado. Ante el Notario se otorgan terrenos en diversas proporciones, aun cuando disten de la realidad física: cuartos de cuerda, medias cuerdas, tres cuartos de cuerda; una, dos o más cuerdas, y a las anteriores dimensiones, hay casos en que se les suele adicionar los llamados “ixcos” con el objeto de proveerles de un pretendido mayor ajuste. El “ixco”, según nuestro recorrido notarial, es una medida que se equipara a un cuarto de cuerda, siendo un vocablo de ascendencia autóctona, cuyo significado no específico, se suele interpretar de esa manera; pero se asegura que pertenece al dialecto quiché y que siempre fue utilizado en tal sentido por los ancestros, por lo que no admite discusión alguna en cuanto a su aplicación. La denominación se ha utilizado por varias generaciones y existe una leve tendencia a castellanizarlo, a través del uso del término “ración”, que también implica la misma proporción de un cuarto de cuerda para aquellos que lo utilizan.

En la mayoría de estos casos de derechos posesorios que se someten al Notario, sólo se indica el nombre de los colindantes, indiferentemente si son los antiguos o los actuales, y no se aportan medidas laterales o se aportan a medias, por no presentar planos o por presentarlos de manera empírica, por lo que el Notario debe hacer uso de habilidades extras, como las de cálculo y de aproximación, para hacer conversiones de varas a metros, y de cuerdas o porciones de ellas a metros cuadrados. Suelen incluirse características de los mojones y otros detalles, como indicar que existen piedras

“sembradas” o “clavadas” en los esquineros del inmueble, con los mismos fines de identificación, y aun cuando en el momento no existan, después de escriturar se proceden a colocar como una señal de confirmación del negocio efectuado. Se utilizan también los árboles, sus variedades, las piedras grandes, los cercos de alambre, plantas, grama, zanjas y otros medios que permitan delimitar en forma relativa, el inmueble objeto del contrato. Se indica además si hay construcciones o edificaciones y el material utilizado; si hay servicios de energía eléctrica y agua potable, pozos o nacimientos, servidumbres y cultivos. Se responde intrínsecamente, a los términos de la Ley de Titulación Supletoria y del Código Civil, como si se quisiera preparar el camino para un futuro trámite de registro. Lo que se postula con todo eso, es tratar de proveer una escritura revestida de mayor exactitud y por ende de certeza jurídica, terminando por ser instrumentos de uso frecuente y aceptable.

Sobre la amplia dispersión que implica el tráfico de los derechos posesorios, hay que considerar que la función preventiva del Notario se ve limitada, por estar autorizando contratos de enajenaciones sobre terrenos en los que puede no quedar debidamente precisado el legítimo dueño; por otra parte y casi en su totalidad, se autorizan los documentos con medidas empíricas que pueden estar magnificadas o completamente alejadas de la realidad, con formas geométricas que no corresponden a esa realidad, y tras de ello las potenciales pugnas por linderos, colindancias o por la propia posesión; se abre la posibilidad de invasiones, alteraciones de linderos, usurpaciones y otras circunstancias similares, que comúnmente y en suma, se les denomina “conflictos limitrofes”. Y a partir de ello, crece paralelamente a pasos agigantados, el problema descrito en la siguiente frase: “La falta de certeza jurídica sobre la propiedad de la tierra, la no confiabilidad del registro de la propiedad y la inexistencia de un catastro presentan limitaciones graves sobre el mercado de tierras”.

En otra cuestión, que es la denominación del instrumento, existe la convicción en estos

sectores poblacionales, que las fincas sin registro tienen por nombre el de “escrituras públicas”, ya que las demás son “escrituras registradas”. No ha sido posible precisar con certeza, el porqué de esa equívoca denominación, pero está generalizado el tema de los “terrenos públicos” en contraposición a los inscritos, a más de suponer que se debe a que en las carátulas de los testimonios notariales que se entregan en estas latitudes, aparece de manera casi uniforme el título: “escritura pública”. La denominación se ha hecho tan corriente, al punto que el Notario que ejerce en el altiplano, para iniciar su función asesora, pregunta a los clientes si el terreno es público o registrado, por el distinto tratamiento jurídico que deberá conceder a uno u otro. De cualquier manera, podría considerarse que esto no va a afectar el fondo del negocio jurídico, pues tal denominación no se insertará en el texto del instrumento; más bien se trata de una impropiedad en el uso de esa denominación, a la que muchas veces el Notario contribuye.

El otro tema en cuanto a derechos posesorios, es el de los Testimonios frente a las Copias Legalizadas. Es una tremenda disyuntiva que se genera entre Notario y clientes, por las ostensibles diferencias en los costos, si se paga impuesto o no. La Ley del Impuesto al Valor Agregado señala que es un hecho generador la compraventa de inmuebles y no establece diferencia entre ventas de inmuebles con registro o sin registro. Resultado de ello es que muchos usuarios no pidan testimonio de la escritura que han suscrito, por no estimarlo necesario y para no pagar dicho impuesto, porque no tendrán que inscribirlo en ningún Registro que exija tal tributación. Se conforman en cambio con la expedición de una copia legalizada de la escritura, cuyo único tributo es el mínimo. Pero cada vez más surge la idea de solicitar testimonio, ante la negativa de entidades crediticias de recibirles la copia legalizada, o ante la inquietud de querer tener un documento más valioso, que incluso les pueda conferir plusvalía a sus derechos posesorios.

Vale la pena también mencionar otro extremo, la evidente división de criterios entre los Notarios, pues al redactar los contratos y en la cláusula que corresponde a la venta o a la donación, unos refieren como objeto “el inmueble descrito”

y otros lo refieren solamente como “los derechos de posesión descritos”. Incluso hay quienes evitan definir la negociación como compraventa o donación, pues estiman que los derechos posesorios únicamente pueden otorgarse en cesión. De cualquier manera, no hay fundamentos legales suficientes, que permitan sustentar estos distintos criterios.

Los problemas para el Notario frente a los derechos posesorios, son muchos, pero el origen es el mismo: no contar con tierras debidamente inscritas u ordenadas, registral o catastralmente, y tampoco bajo una adecuada cobertura notarial. Es necesario reiterar que las limitaciones que el profesional debe afrontar son muchas y que la legislación no contempla soluciones categóricas al respecto, por lo que debe expandirse su campo de acción a funciones no previstas en la ley o en la doctrina, pero sí imaginadas y vislumbradas por los principios éticos y morales, los de vocación de servicio y los de responsabilidad y conciencia. Conviene recordar lo que al respecto propuso el Doctor Mario Aguirre Godoy: “El Notariado es una profesión de servicio, que es lo que la ennoblece como a las demás profesiones que cubren necesidades de la comunidad. La actividad del Notario está señalada por su carácter de depositario de la fe pública y por ello no admite desviaciones ni quebrantos que puedan turbar la confianza a que él debe ser acreedor. Es una profesión de vocación

cimentada sobre las bases científicas y éticas” Para concluir, es preciso subrayar que no existe en Guatemala un tratamiento legal suficiente en materia de derechos posesorios, y que, si bien está regulada la posesión y la usucapión, existe un grueso número de pobladores que prefieren mantener su derecho en posesión pura y simple, entendiéndolo que histórica y ancestralmente les corresponde y que no existe necesidad de hacer más trámites para acreditar ese derecho con mayor eficiencia, es decir, con el dominio definitivo e inscrito.

Su determinación se basa entre otras razones, para evitarse complicaciones registrales, catastrales y cualquier otra calificación legal que les pueda implicar pagos de impuestos territoriales, de los cuales prefieren estar alejados. A la larga, todos estos son comentarios para una profunda reflexión, pues el asunto es que el tema de los derechos posesorios permanece en un debate arduo que provoca retomarlo una y otra vez, sigue siendo motivo para generar congresos, conversatorios y seminarios sobre la materia.

Y porque, además, mientras siga sin resolverse integral e institucionalmente, habrá que comprender y aceptar que la diligente cobertura notarial continuará siendo imprescindible, para proveer a los usuarios de documentos que reúnan las mínimas calidades legales, y al mismo tiempo, que les permitan acreditarse de la manera más digna y respetable posible.

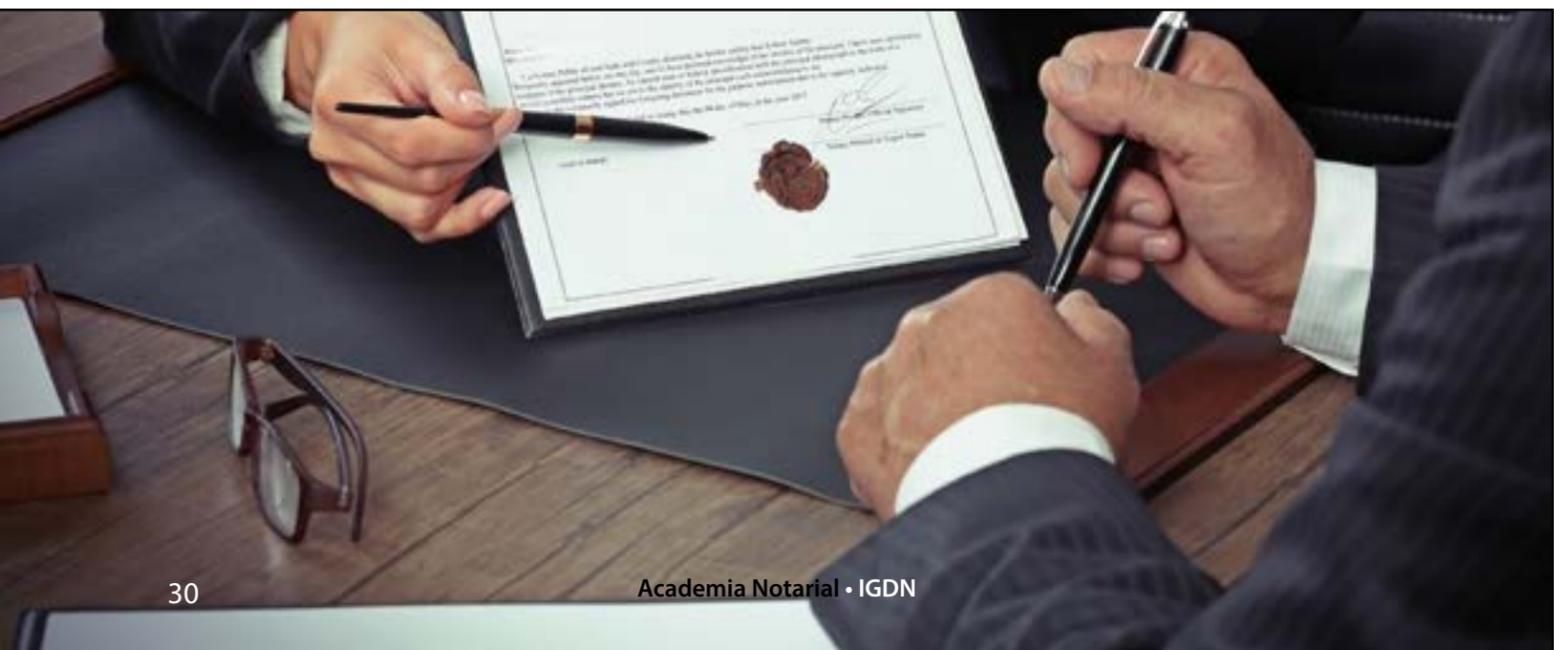


## Notificaciones de ingreso de poderes vía mensajes de texto

A partir del **16 de agosto** de 2024 recibirá un mensaje de texto de alerta notificándole del ingreso al Registro de Poderes por cada documento que haya autorizado y entregado para su inscripción.

Si aún no recibe estos mensajes puede actualizar su número telefónico a través de **Consulta a Distancia del Archivo General de Protocolos** en [portal.oj.gob.gt](http://portal.oj.gob.gt)

**¡Consulta a Distancia!**  
**Servicio exclusivo para notarios**



# LA NECESIDAD DE IMPLEMENTAR LA FIRMA ELECTRÓNICA

## AVANZADA EN LA LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS NOTARIALES

### REGISTRO DE PRESTADORES DE SERVICIOS DE CERTIFICACIÓN

En Guatemala, el uso de la firma electrónica avanzada ha estado en un constante crecimiento a partir de la pandemia, en la cual la necesidad de trabajar y realizar actividades vía remota fue ineludible, sin embargo, en el último año se observó cierto estancamiento en la adquisición de nuevos certificados electrónicos de firma electrónica avanzada.

Actualmente la firma electrónica avanzada de conformidad con la Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas, Decreto 47-2008 del Congreso de la República de Guatemala, así como el Código de Comercio de Guatemala, Decreto 2-70, del Congreso de la República de Guatemala, permiten el uso de la referida firma en: Actas de asambleas de accionistas de sociedades mercantiles; contratos comerciales que no requieren de escritura pública o intervención notarial; y facturas Electrónicas, traspaso de vehículos por notarios ante la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT-, entre otros documentos.

No obstante, lo descrito en el párrafo anterior, existe un desconocimiento sobre las bondades y atributos torales, como la certeza jurídica que puede brindar la firma electrónica avanzada, no solo en instrumentos electrónicos, sino también en los elaborados de manera convencional; dicha circunstancia está encaminada en generar nuevos proyectos en la sustitución de papel y procesos de autorización automatizados, tanto en el ámbito financiero, comercial, institucional, público, entre otros.

#### Legislación comparada:

Como ya se ha descrito, el uso de la firma electrónica avanzada facilita el tráfico comercial, sustituyendo el uso del papel, ahorra tiempo al hacer más efectivos los procesos comerciales (ya no es necesario viajar de un país a otro para obtener una firma), es por ello que es recomendable el fomento de su uso en el ámbito notarial, tomando en consideración la legislación de otras naciones como en los Estados Unidos Mexicanos, quienes ya han incluido dentro su normativa notarial, para la ciudad de México Distrito Federal, la actuación digital del notario a través de una “Red Integral Notarial”, permitiendo la utilización del protocolo digital mediante instrumentos públicos; es decir, que el notario hace mucho más que solo hacer constar actos jurídicos en actas notariales.

Otro ejemplo concatenado a lo antes mencionado, incluye lo relacionado a las actas notariales de legalizaciones de firmas, las cuales no solo pueden ser emitidas en soporte físico o electrónico, puesto que a través de un dispositivo electrónico que genera algún tipo de comunicación de la misma índole, un notario puede hacer constar que una o varias firmas electrónicas avanzadas fueron puestas en su presencia, generando una doble certeza legal, a través lo descrito por éste como fedatario y por el contenido del o los certificados digitales que genera la firma per se.

### La tecnología como herramienta en la evolución humana y el notariado guatemalteco.

La sociedad vive dentro de un mundo que no se detiene ante paradigmas que puedan provocar el estancamiento tecnológico, por ello, desde 1996 la Organización de las Naciones Unidas —ONU—, emitió la Ley Modelo sobre el Comercio Electrónico y más tarde, en el año 2001 la Ley Modelo sobre Firmas Electrónicas, ambas normativas contemplan dentro de su texto la facilitación del tráfico mercantil (inicialmente), por medio de un medio seguro como lo es la firma electrónica avanzada.

Hoy en día tanto las comunicaciones y las firmas electrónicas, no se circunscriben específicamente al ámbito mercantil, puesto que la certeza legal conferida a través de la Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas, hace que específicamente la firma electrónica avanzada sea una herramienta especial, que puede ser utilizada en diversos entornos. Respecto de la fe pública, los notarios y notarias son profesionales del Derecho, que autorizan documentos y hacen constar hechos, por tal motivo, la firma electrónica avanzada se convierte en un medio eficaz y sobre todo muy seguro (puesto que no ha sido vulnerada en todo el mundo), con el cual se da un doble cerrojo, toda vez que, no solo existe la expresión de certeza jurídica por lo indicado por el notario (a), sino que, también existe un documento electrónico que valida lo aseverado.

El derecho por ser una ciencia social, ha evidenciado que también evoluciona y se adapta a los distintos escenarios de un mundo cambiante, por ende, la normativa jurídica ha tenido y seguirá teniendo reformas; en el mismo contexto deben apreciarse cuerpos legales especiales como la Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas, que validan casi todo tipo de actos administrativos, judiciales y de índole privada, así como estatal, por lo cual los notarios y notarias desde ya pueden utilizar la firma electrónica avanzada en los diversos documentos profesionales



## REGISTRO DE PRESTADORES DE SERVICIOS DE CERTIFICACIÓN - RPSC

Inicia a prestar sus servicios el 19 de junio del año 2009.

Está adscrito al Ministerio de Economía, siendo el órgano competente del Estado para autorizar a cualquier persona jurídica, órgano o entidad ya sea pública o privada, que, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ley, Reglamento, documentación interna, criterios y estándares internacionales reconocidos, se le reconozca como Prestador de Servicios de Certificación.



Dirección: 11 avenida 3-14, zona 1 Guatemala, C. A.  
Web: www.rpsc.gob.gt

### FUNCIONES

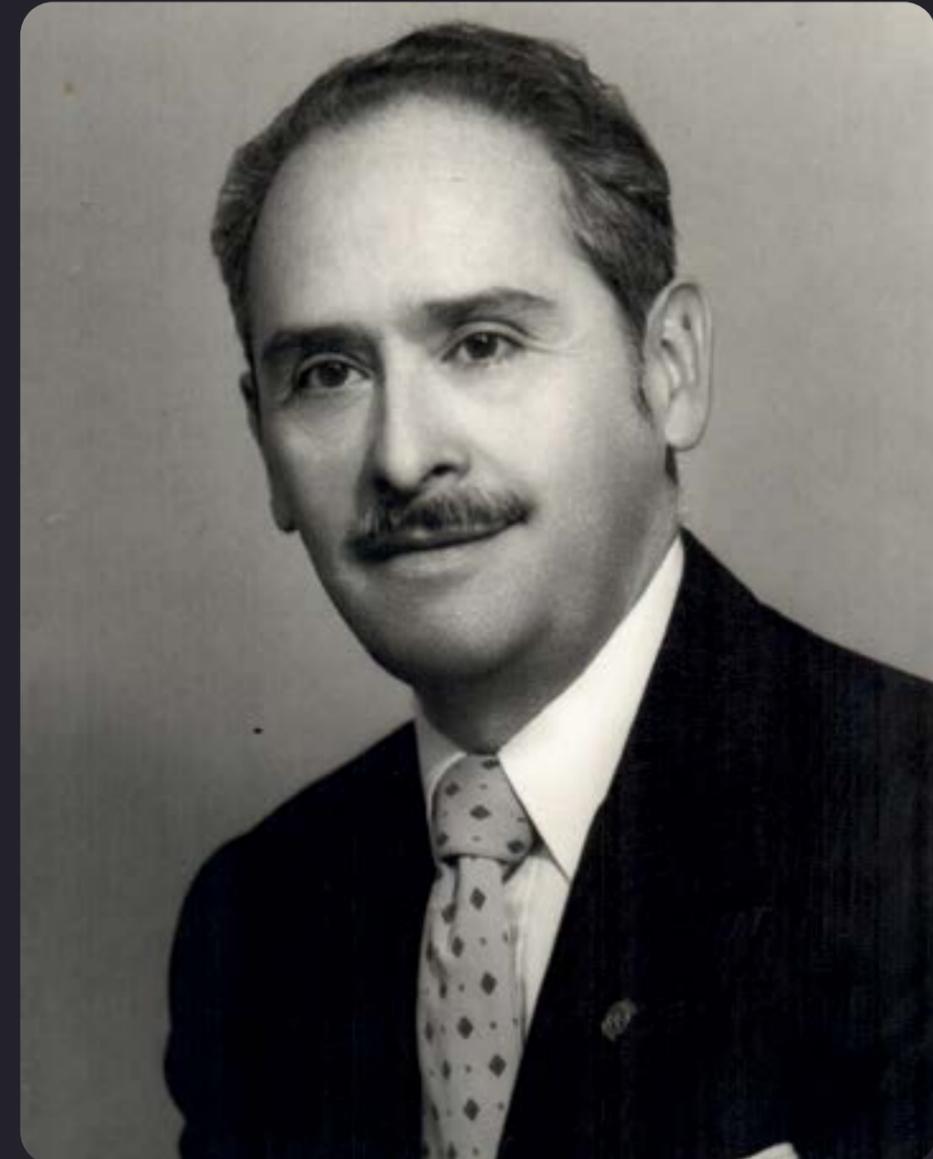
El RPSC ejercerá las facultades que legalmente le han sido asignadas de acuerdo con el artículo 49, Ley para el reconocimiento de las comunicaciones y firmas electrónicas, respecto de las entidades prestadoras de servicios de certificación. Siendo sus funciones las siguientes:

- 1. Autorizar la actividad de las entidades prestadoras de servicios de certificación.
- 2. Realizar visitas de auditoría a los Prestadores de Servicios de Certificación.
- 3. Solicitar la información pertinente para el ejercicio de sus funciones.
- 4. Ordenar la revocación de certificados cuando los Prestadores de Servicios de Certificación los emita sin el cumplimiento de las formalidades legales.
- 5. Impartir instrucciones sobre el adecuado cumplimiento de las normas a las cuales deben sujetarse los Prestadores de Servicios de Certificación.
- 6. Velar por el funcionamiento y la eficiente prestación del servicio.
- 7. Revocar o suspender la autorización para operar como Prestador de Servicios de Certificación.
- 8. Imponer sanciones a los Prestadores de Servicios de Certificación en caso de incumplimiento.
- 9. Velar por la observancia de las disposiciones constitucionales y legales sobre la promoción de la competencia y prácticas comerciales restrictivas, competencia desleal y protección del consumidor.
- 10. Emitir las regulaciones que considere basadas en normas, regulaciones, criterios o principios internacionalmente reconocidos.

# DEL ABOGADO Y NOTARIO CARLOS ENRIQUE PERALTA MÉNDEZ

Primer presidente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino.

*Por: Doctor Mario Aguirre Godoy*



Enrique Peralta Méndez nació en Guatemala el 1 de abril de 1926 y falleció el 26 de septiembre de 2010. Obtuvo el grado universitario de licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales en la Universidad de San Carlos de Guatemala el 31 de marzo de 1951.

Destaco, en primer lugar, la feliz coincidencia de que fuimos cinco los compañeros que nos graduamos, en un acto colectivo por primera vez y única vez en la historia de la Facultad. Fuimos Carlos Enrique Peralta Méndez, Jorge Luis Zelaya Coronado, Jorge José Salazar Valdez, Horacio Reina Andrade y Mario Aguirre Godoy. En ese entonces era decano de la Facultad nuestro recordado profesor y eminente jurisconsulto don Federico Ojeda Salazar. El decano Ojeda Salazar compiló en un precioso libro en el año 1960 en la Editorial del Ministerio de Educación Pública “José de Pineda Ibarra”, que tituló “En el Umbral de la Abogacía, lo que el señaló como “Discursos de un decano a sus alumnos. De estos cinco compañeros solo sobrevivimos a la fecha, Jorge Luis Zelaya Coronado y yo.

El decano Ojeda Salazar en su mencionado libro y refiriéndose a los cinco profesionales que se graduaban, dijo: “Acontecimiento inusitado es el que presenciamos. Cinco inseparables compañeros quisieron recibir su investidura profesional en un solo acto, cuyo recuerdo afirmará su amistad en el futuro. Este grupo de universitarios es exponente de la nueva generación que pugna por elevar el nivel de su gremio y hacerlo digno de la consideración y respeto de la sociedad. Promoción brillante, juventud limpia, no contaminada hasta hoy con el lucro de su propia dignidad.”

Ahora veamos las distintas facetas que perfilan las actividades de Carlos Enrique Peralta Méndez. Quiero mencionar con especial orgullo que fuimos él y yo, los iniciadores de la publicación oficial del Boletín del Colegio de Abogados de Guatemala, cuyo primer número apareció el 15 de enero de 1952. Fue una publicación mensual conducida como directores por Carlos Enrique Peralta Méndez y yo.

Después fue bimensual y finalmente se

publicaba cada cuatro meses. Claro que participaron otros ilustres directores y en su etapa final por Adolfo Molina Orantes y yo. Esto sucedió por muchos años hasta que fue sustituido por la revista del Colegio.

En el aspecto de proyectos de ley, es muy importante que mencionemos el Código Procesal Civil y Mercantil que elaboró una Comisión integrada por Carlos Enrique Peralta Méndez, José Morales Dardón (ya fallecido) y yo, por encargo del entonces presidente de la República Miguel Idígoras Fuentes, a quien fue entregado el 13 de junio de 1962 y que llegó a convertirse en el Decreto Ley Número 107, emitido por el jefe de Gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia el 14 de septiembre de 1963, pero que entró en vigor el 1 de julio de 1964. Esto quiere decir, que lleva más de 46 años de vigencia, aunque con algunas reformas.

Destaquemos ahora algunas actividades importantes de Carlos Enrique Peralta Méndez en relación con el Notariado. Comienzo diciendo que fuimos de los fundadores del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial siendo él su primer presidente (1971-1973). El acto inaugural tuvo lugar en el Salón General Mayor de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad San Carlos de Guatemala, el 1 de mayo de 1971. El Instituto perdura hasta la fecha y ha realizado una labor encomiable en beneficio de la profesión del notario.

Gran parte de su vida la dedicó a los eventos notariales con profunda vocación profesional, que comenzó hace más de cincuenta años, cuando en 1956 fue nombrado secretario del Consejo Permanente de la Unión Internacional del Notariado Latino. Fungió como presidente de la Delegación Guatemalteca al IV Congreso en Río de Janeiro y participó como delegado de Guatemala en múltiples congresos internacionales de la Unión. Toda esta actividad culminó con la honrosa designación de ser electo presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino, en París, Francia, en 1979.

Su currículum vitae es muy extenso y por ello solo mencionaremos algunos datos importantes de los que me han proporcionado. Como político fue Ministro de Estado y tuvo un buen desempeño como Ministro de Economía. Fue diputado por el departamento de Guatemala en el Congreso de la República (1 de marzo

de 1962 - 31 de marzo de 1963). Entre otros cargos públicos desempeñó el de Registrador General de la Propiedad. En el sistema bancario nacional fue asesor jurídico del Banco de Guatemala y de la Superintendencia de Bancos y también miembro ex-oficio de la Junta Monetaria. En la Banca Internacional fue gobernador por Guatemala en el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (Banco Mundial) (1963-1966) y director ejecutivo por Centroamérica en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (1966-1969). Jefe de la delegación a la VI Reunión Ordinaria de la Asamblea de Gobernadores del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), en donde pronunció un discurso en nombre de Centroamérica (Asunción, Paraguay, abril de 1965).

Integración Económica: representante de la Secretaría del Tratado General de Integración Económica (SIECA) en la I Reunión Sobre Financiamiento Económico de la Integración Regional (Río de Janeiro, Brasil, septiembre de 1967).

Notariado Latino: delegado al XIV Congreso Internacional del Notariado Latino (Guatemala, noviembre, 1977). También fue delegado regional de la Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional (ONPI).

Docencia Universitaria: profesor titular por oposición en la cátedra Derecho del Trabajo Primer Curso, en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos (Guatemala, 1952-1964); profesor titular por oposición de la cátedra de Derecho Notarial, en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos (Guatemala, 1952-1964); profesor titular de la cátedra de Derecho Notarial en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar (Guatemala, 1970).

Régimen de Seguridad Social:

Desempeñó varios cargos importantes en el Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, como son: segundo vicepresidente, suplente, representante de la Universidad de San Carlos de Guatemala en la Junta Directiva (2 de diciembre de 1955 - 22 de diciembre de 1956); asesor jurídico (julio y agosto de 1957); jefe del Departamento Legal (1 de septiembre de 1957 - 23 de abril de

1958); miembro y secretario del Consejo Técnico (5 de mayo de 1960 - 14 de junio de 1961); y presidente de Consejo Técnico (15 de junio de 1961 - 28 de febrero de 1962).

Distinciones:

Miembro honorario de la Unión Internacional del Notariado Latino (Roma, Italia, octubre 1958); Diploma de honor de la Revista Notarial, órgano del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (La Plata, Argentina). Académico correspondiente de la Academia Matritense del Notariado (Madrid, 29 de mayo de 1965). Condecoración del Águila Azteca, en el grado de Banda de Primera Clase (México, 3 de enero de 1966). Distinción de la “Orden de la Hermandad de San Ginés”, del Colegio de Escribanos de la Capital Federal de la República Argentina (Buenos Aires, noviembre 1977). Condecoración de la Orden al Mérito Notarial Licenciado Justo José Núñez de Argentina, en el grado de Gran Oficial (Buenos Aires, noviembre 1977).

Comentario: Esquemáticamente he escrito lo anterior en memoria de mi compañero de promoción Carlos Enrique Peralta Méndez. Muchos otros aspectos podrían señalarse en relación con su vocación profesional. Pero dejo aquí este artículo para terminar con la alusión a un hecho académico reciente (diciembre 2009).

La Asamblea de Presidentes de los Colegios Profesionales de Guatemala otorgó a varios profesionales, un honorífico reconocimiento por su labor y aporte a la sociedad de Guatemala. En esa ocasión, se nos pidió que expresáramos un mensaje o pensamiento personal. Yo dije lo siguiente: “El tiempo transcurre, pero las obras realizadas perduran. El homenaje que hoy recibimos pone de manifiesto que la fe en el Derecho y la Justicia, la conducta moral y ética en nuestros actos privados y públicos, constituyen el mejor ejemplo para las generaciones futuras y el más digno enaltecimiento de nuestra profesión.” Esos conceptos son enteramente aplicables a mi querido compañero y distinguido Colega Carlos Enrique Peralta Méndez.

Extraído de la revista del IGDN 2011



## APUNTES SOBRE INSPECCIÓN Y REVISIÓN DE PROTOCOLO NOTARIAL

El Notario tiene varias funciones en nuestra sociedad, una de ellas es la que recibe, interpreta y le da forma legal a la voluntad de las personas que acuden a él. Con esto deberá redactar los instrumentos legales correctos al propósito deseado por las partes intervinientes de acuerdo a la ley y así darles autenticidad.

Dentro de las funciones del notario se encuentra la Función Autenticadora, que es la función que realiza el notario al conferir autenticidad a los instrumentos que realiza. Recordemos que el notario tiene fe pública, y al colocar su firma y sello le está brindando autenticidad al instrumento, lo autoriza y se convierte en el autor del documento público, con esto se tendrá como cierto y auténtico.

El notario debe cumplir con obligaciones que la ley indica. En el artículo 84 del código de notariado se menciona que el Archivo General de Protocolos es el encargado de realizar la Inspección y Revisión de Protocolo de los diferentes notarios, para comprobar si en el protocolo a su cargo se han llenado los requisitos formales establecidos en el referido código.

Existen dos tipos de Inspección y Revisión de Protocolo; encontramos la Inspección y Revisión de Protocolo Ordinaria, que está se hará cada año y la Inspección y Revisión de Protocolo Extraordinaria, que es cuando la Corte Suprema de Justicia da la instrucción de la revisión e inspección.

Cuando se le cite al notario a presentar el protocolo y sus comprobantes este se encuentra obligado a realizarlo. Si el notario no cumpliera con presentar el

protocolo y sus comprobantes o se negare a ello, el funcionario o inspector de protocolo encargado de la inspección y revisión de protocolo deberá hacerlo de conocimiento al Juez de Primera Instancia correspondiente. Si el notario se presenta el día y la hora citado con su protocolo y comprobantes, se realiza la inspección y revisión de protocolo, y al momento de su revisión si fuere el caso, se detectan las observaciones subsanables y las observaciones insubsanables.

Las observaciones subsanables, son aquellas en que al notario se le da un plazo para que corrija los errores hallados y se presente nuevamente en el día y hora citado; y las observaciones insubsanables son las que originan que el expediente de Protocolo sea enviado a la Corte Suprema de Justicia para su conocimiento y de las cuales podemos mencionar entre otras las siguientes:

- Cuando autorizan instrumentos públicos antes de realizar el pago de apertura de protocolo.
- Cuando autorizan instrumentos públicos en el período en que tienen impedimento.
- Cuando cancelan instrumentos públicos estando todas las firmas de los otorgantes.
- Cuando autorizan instrumentos públicos faltando firmas de los otorgantes.
- Cuando hay instrumentos públicos autorizados en el protocolo y han entregado avisos de cancelación.
- Cuando cancelan instrumentos estando ya autorizados y les intercalan la razón de cancelación.
- Desprotocolización de documentos.

Cuando el expediente es enviado a la Corte Suprema de Justicia para conocimiento del Honorable Pleno de Magistrados, inicia un trámite administrativo, este consiste en notificarle al notario plazo para su audiencia y así poder evacuarla dentro del tiempo establecido. Al momento de evacuar por escrito esta audiencia, el notario puede hacer

constar su argumentación y sus documentos de defensa en cuanto a las observaciones insubsanables halladas dentro de la Inspección y Revisión de su Protocolo. Seguido de esto, es conocido en el Pleno de la Corte Suprema de Justicia por medio de un auto en el cual se le pueden colocar alguna de las siguientes sanciones, según sea el caso:

- Suspensión notarial
- Amonestación
- Multa

Para evitar consecuencias que puedan perjudicar el futuro de nuestra carrera profesional, debemos trabajar con el correcto desarrollo y formalización de los actos jurídicos que nos soliciten, asegurando su autenticidad, legalidad, efectividad y responsabilidad recordando que tenemos la confianza de las personas que acuden a nosotros.



**MARÍA JOSÉ GRAMAJO REYES**  
*Notaria*

Jefe de Registro de Procesos Sucesorios e Inscripción de Abogados de la Secretaría de la Corte Suprema de Justicia. Maestra en Administración Pública y Gestión de Personas.

# APUNTES SOBRE LA REPOSICIÓN DE LIBROS, FOLIOS E INSCRIPCIONES

## DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

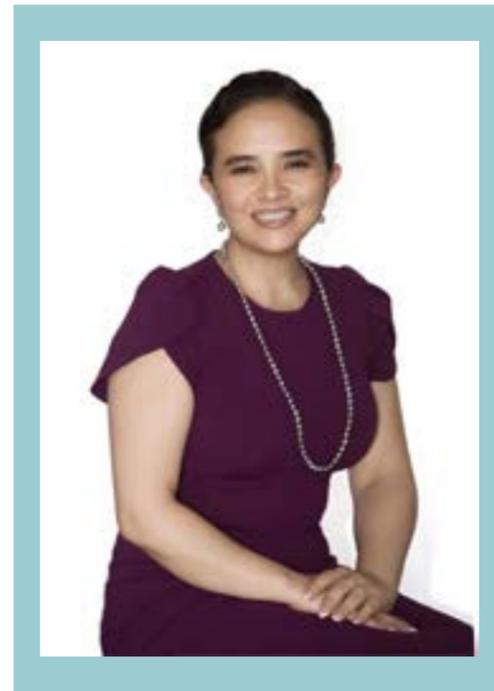


La escritura como forma de expresión y transmisión de pensamientos y acontecimientos, es una realidad que ha acompañado a la humanidad desde su origen, para que con el transcurrir del tiempo, las generaciones futuras, sepan de su pasado, aprendan de él, y puedan enmendar y mejorar su futuro.

Este medio de expresión, como todo elemento humano ha sido objeto de evolución, sin embargo, a pesar de que siempre se busca mediante la escritura su perdurabilidad; el tiempo, no hace excepción alguna para dejar huella de su transcurso, y a pesar de los buenos materiales empleados en la antigüedad, los cuidados o curaciones que se realicen específicamente a aquellos documentos en que consten los escritos, sufren los abates del tiempo, quien en ocasiones se ve auxiliado de los desastres de la naturaleza, incendios, o personas inescrupulosas que de una u otra manera, deterioran o en el peor de los escenarios, destruyen en su totalidad documentos o colecciones de documentos únicos en su clase y especie.

De lo antes descrito, no quedan exentos los libros de los Registros de la Propiedad, en los cuales, durante más de un siglo, se ha registrado y resguardado la propiedad privada de Guatemala; y que a pesar de la custodia y cuidado que de los mismos tiene la Institución por mandato legal, los libros más antiguos, se han deteriorado parcial o totalmente, y en algunos casos los folios, de los cuales se componen. Folios en donde pueden constar una o varias inscripciones de dominio y/o hipotecas. En muchas ocasiones, los interesados desconocen la situación física del libro en donde se encuentra registrada su propiedad, y se percatan de ella cuando realizan alguna consulta o requieren de una certificación por gestiones que deben realizar.

Ante esta situación, corresponde la aplicación de lo establecido en el Artículo 1224 del Código Civil Decreto-Ley 106 "Los libros que se encuentren destruidos o deteriorados de tal manera que sea difícil su consulta serán repuestos bajo la responsabilidad del registrador, previa



**MÓNICA LUCRECIA ORDOÑEZ VILLATORO**  
Notaria

*Secretaria de Junta Directiva 2017-2019 del  
Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial*

autorización judicial..." haciéndose especial énfasis en la autorización judicial, como requisito sine qua non, para que proceda la reposición del libro. En una interpretación extensiva, y en atención a que el Código Civil guatemalteco data de 1963, en la actualidad, también se aplica esta normativa para la reposición de folios e inscripciones, a efecto de poder conformar nuevamente el folio con los asientos registrales faltantes, o el libro si fuere el caso; y con ello establecer la ininterrupción del tracto sucesivo en cuanto a la titularidad, las cargas y/o gravámenes que pueda estar soportando el bien inmueble. Es importante señalar, que la ley no preceptúa la vía en la cual debe realizarse este trámite de reposición (de inscripción, folio o libro), por lo que, en la práctica, y ante la ausencia de litis, lo usual es acudir a la vía de la Jurisdicción Voluntaria Judicial, ante un Juez de Primera Instancia Civil, para presentar la solicitud, con todos los requisitos que establece el Código Procesal Civil y Mercantil.

El juez admite para su trámite las diligencias voluntarias de reposición de libro, folio y/o inscripción, confiere audiencia al Registro General de la Propiedad para que se pronuncie al respecto, posteriormente el Juez abrirá a prueba, por último, emitirá la resolución que declare con lugar las diligencias voluntarias de reposición solicitadas, y emitirá el despacho al Registro General de la Propiedad, en el cual ordenará la reposición que corresponda. Los aspectos recomendables a considerar al hacer la exposición al Juez, acerca de los motivos que hacen necesaria la tramitación de las diligencias que se plantean son:

- Determinar la existencia del libro, que por paradójico que parezca, debe hacerse del conocimiento del juez, que ese libro en particular, existió o existe de forma parcial en el citado registro.
- Lo que está deteriorado o destruido en el libro, ya que puede tratarse de un folio, específicamente en la plana de dominio o hipoteca, o bien de una o varias inscripciones en particular, y el motivo del deterioro, en los casos que

sea del conocimiento del interesado.

De igual manera, al momento de efectuar las peticiones, éstas deberán ser claras y precisas con relación a lo que se desea reponer, lo que permitirá al Registrador de la Propiedad efectuar la reposición respectiva. Un elemento relevante, es la documentación que se presente para la reposición del contenido de las inscripciones, porque no debe olvidarse que se busca no solo reponer el documento como tal, sino especialmente su contenido, es decir aquellas inscripciones faltantes y que no forzosamente pueden interesar solo en cuanto a la titularidad del bien, sino también, en lo que refiere a anotaciones, cancelaciones, y desmembraciones; todo dependerá del objetivo de la reposición, pues de igual interés podrá resultar para un acreedor, reponer el folio y la inscripción en donde quedó asentado el derecho de su acreeduría, o la cancelación de esta si fuere el caso.

La documentación que se requiera para sustentar el contenido de las inscripciones, puede provenir de distintos archivos o registros, por ejemplo, el Archivo de Duplicados del Registro General de la Propiedad, Archivo General de Centro América, Archivo de Protocolos, Protocolo Notarial, Registro Nacional de las Personas, cualquier otro tipo de documentación administrativa, etcétera, todo dependerá del tipo y naturaleza de inscripción a reponer. No puede estandarizarse una única forma de escrito inicial y de documentación a presentar, porque cada diligencia de reposición es única, derivado que cada libro, folio o inscripción a reponer, presentará sus particularidades.

Esta breve descripción, busca convertirse en una orientación que permita a los interesados en tramitar la reposición de un libro, folio y/o inscripción de los libros del Registro General de la Propiedad; ya que en muchas ocasiones resulta confuso establecer: ¿qué pedir reponer?, ¿ante quién debe solicitarse la autorización de reposición?, y ¿cómo se acredita el contenido de lo destruido o deteriorado?

# LA FUNCIÓN NOTARIAL IMPRESCINDIBLE

## EN EL COMERCIO ELECTRÓNICO Y SU FORMALIZACIÓN CONTRACTUAL

La tecnología representa beneficios en el comercio a nivel mundial, permitiendo agilizar los negocios, en consecuencia, formalizar los contratos de las transacciones empresariales en tiempo récord; es aquí donde el rol de las comunicaciones electrónicas cobra relevancia, en especial si los contratantes están en países distintos.

Guatemala regula las comunicaciones y firmas electrónicas mediante la “Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas, Decreto No. 47-2008 del Congreso de la República, y su Reglamento”; aplicable a transacciones o actos jurídicos, públicos o privados, nacionales o internacionales realizados exclusivamente entre sujetos privados, que no afecten derechos de terceros.

La firma electrónica es una herramienta que permite certeza jurídica del contrato electrónico, siendo válido y produciendo los mismos efectos que el celebrado en soporte de papel. Su eficacia depende

de la función técnico-legal del Notario que previo a su otorgamiento mínimo contempla:

1. Aplicabilidad de ley específica asegurando obligaciones y derechos de los contratantes;
2. Requisitos formales (forma y fondo, por ejemplo: suficientes facultades por el representante legal);
3. Territorialidad para la ejecución del contrato, y sometimiento a tribunales en caso de disputa.

La ley guatemalteca reconoce contratos solemnes, para su validez deben constar en escritura pública (firma manuscrita) omitirlo provoca su nulidad, por lo que, quedan excluidos de la firma electrónica, incluyendo derecho de familia o disposiciones por causa de muerte.

Los documentos para considerarse “instrumentos públicos” requieren firma electrónica avanzada; confiable a través del mecanismo del Prestador de Servicios de Firma Electrónica Avanzada, inscrito en el Registro de Prestadores de Servicios de Certificación del Ministerio de Economía de Guatemala. La ley establece:

1. Firma electrónica: “Los datos en forma electrónica consignados en una comunicación electrónica, o adjuntados, o lógicamente asociados al mismo, que puedan ser utilizados para identificar al firmante con relación a la comunicación electrónica (...)”.
2. Firma electrónica avanzada: Firma electrónica certificada por una entidad prestadora de servicios de certificación, siendo admisible como prueba en juicio, valorándose según los criterios de apreciación establecidos en las normas procesales.

Surgiendo interrogantes como: *¿Los contratos electrónicos son aceptados por Autoridades Aduanales?* Sí, detallando información como: marcas, cantidad, peso de las mercancías, declaración del valor de las mercancías, emisión de recibo, factura o comprobante, etc.; o, *¿aplica para créditos bancarios?* Los Bancos dependen de su normativa especial y políticas internas, existiendo la posibilidad de aceptar algunos contratos electrónicos, pues en determinados negocios requiere cumplir formalidades, por ejemplo: si se trata de crédito bancario con garantía hipotecaria sobre bien inmueble ubicado en Guatemala este debe constar en escritura pública (firmas manuscritas) e inscripción registral; o bien un crédito bancario con garantía mobiliaria en donde es opcional si se documenta en escritura pública o documento privado, pero requiere inscripción registral.

Los contratos de créditos bancarios suscritos en el extranjero se adaptan a la forma y normativa de su país, si surtirán efectos en Guatemala debe cumplir con los requisitos locales; ejemplo: En el caso de crédito con garantía mobiliaria otorgado por Banco extranjero a sociedad guatemalteca, no basta sólo el contrato electrónico; porque la asegurabilidad de la ejecución de la garantía depende de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias.

*¿En caso de demanda, los tribunales guatemaltecos admiten contratos electrónicos?*

Sí, tienen fuerza probatoria; aunque para mitigar el riesgo de someter a verificación su fiabilidad, se requiere firma electrónica avanzada si los contratos se ejecutarán localmente. Procesalmente, al valorarse el contrato como medio de prueba, existe vacío legal con lo establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, pues, si el documento electrónico se considera un medio científico de prueba, los documentos en juicio deben presentarse impresos, y la firma electrónica avanzada no puede presentarse impresa sino digital, aun teniendo el certificado, sería sometido a verificación. Por lo tanto, existe probabilidad que el juez sostenga que no es susceptible de considerarse medio de prueba documental, porque no constan las firmas originales para ser sometidas a peritaje, generando diversos razonamientos en este punto.

Los Juzgados guatemaltecos no han emitido sentencias con relación a la ejecución de contratos electrónicos, por lo que, la función notarial en estos contratos es primordial a fin de establecer alcances, jurisdicción aplicable y formalidades contractuales a fin de evitar su nulidad.



JEANETH ALEJANDRA DIVAS ZECEÑA  
Notaria

Más de 15 años de experiencia en el ámbito legal, especializada en Derecho Mercantil, Planificación Sucesoria Patrimonial & Offshores.

# EL OCURSO CONTRA EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD por la denegatoria, suspensión, anotación, cancelación o inscripción de documentos

MEJOR MONOGRAFÍA DEL PROGRAMA DE POSGRADO DE ACTUALIZACIÓN EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL 2024

Resulta importante abordar un tema esencial para la práctica notarial y registral en Guatemala: el ocurso contra el registrador de la propiedad; para conocer bien el procedimiento para garantizar la correcta aplicación de la normativa registral, y proteger los derechos de los ciudadanos frente a posibles errores del registrador.

La función calificadora del registrador de la propiedad permite verificar que los documentos presentados para su inscripción cumplan con los requisitos de ley, y es esencial para proporcionar certeza y seguridad jurídica a las inscripciones

registrales; su observancia es vital para mantener la confianza en el sistema registral.

El ocurso es el medio que las personas tienen para expresar su inconformidad frente a la decisión del registrador, para que un Juez establezca si la decisión está apegada a derecho, y si fue emitida conforme a la función calificadora del funcionario. Previo a promover el ocurso, se debe analizar si es la vía idónea para denunciar el error detectado; pues también se puede acudir al Amparo, cuando es evidente la violación al derecho de propiedad, o a la vía ordinaria, cuando se tiene que discutir un derecho o la validez del documento que originó la inscripción.

En expediente 1076-2023, sentencia de 29 de agosto de 2023, la Corte de Constitucionalidad consideró el ocurso: "... como el mecanismo legal por medio del cual el particular puede demandar la subsanación de los errores en que incurra el Registrador de la Propiedad en su función calificadora y registradora, siempre que se trate de equívocos que pudieron evitarse a no ser por la actitud arbitraria o indiferente de dicho funcionario público."

Juez competente: El artículo 1164 del Código Civil dispone que se puede ocurar en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia Civil del departamento donde tenga su sede el Registro, y el artículo 1216 del mismo código regula que el registro de la Propiedad de la zona central tiene su sede en la ciudad capital. Por lo que al señalar la ley la sede del Registro General de la Propiedad, únicamente puede conocer del ocurso un juez del departamento de Guatemala; y en el caso del Segundo Registro de la Propiedad, compete a un Juez de Quetzaltenango. Ese criterio fue sustentado por la Corte de Constitucionalidad, en expediente 1849-2023, sentencia de 14 de noviembre de 2023.

## Algunos Criterios Jurisprudenciales:

Legitimación activa: Cualquier persona que se considere afectada, aunque no haya presentado el documento por el que se ha denegado o suspendido la inscripción, puede promover el ocurso, debido a que el artículo 1164 del Código Civil, no establece ninguna limitación. La Corte de Constitucionalidad, en expediente 7145-2022, sentencia de 5 de diciembre de 2023, indica: "... la ley no exige como presupuesto de viabilidad que deba presentarse por el ocurso alguna solicitud ante el Registro ... la persona que promueva ocurso contra el Registrador, puede ser distinta de la que haya solicitado alguna anotación, cancelación o inscripción de un documento."

Procede el ocurso si el registrador no verificó que el vendedor carecía de derechos inscritos. El ocurso resulta viable si quien comparece disponiendo del bien no es el que aparece registralmente como propietario. La Corte de Constitucionalidad, en expediente 1076-2023, sentencia de 29 de agosto de 2023, consideró: "... resulta procedente emplear el ocurso ... para reclamar al Registrador ... la realización de operaciones registrales en las que se ha omitido verificar que quien cede su derecho de propiedad a un tercero no es el titular ...".

Intervención de terceros. Si la decisión final del ocurso pudiera afectar derechos de otras personas, es necesario que sean llamadas como terceras en el incidente, para ejercer su derecho de defensa. La Corte de Constitucionalidad, en expediente 437-2020, sentencia de 10 de marzo de 2020, estableció: "Produce agravio con trascendencia constitucional la omisión en que incurre la autoridad jurisdiccional cuando no da intervención a quien tiene manifiesto interés en el ocurso ...".

Incumplimiento de la función calificadora. Al no cumplir adecuadamente con la función calificadora, el registrador puede afectar derechos de los titulares de la inscripción registral, si éstos no han expresado libremente su voluntad para disponer de los bienes inscritos. Este criterio fue sustentado por la Corte de Constitucionalidad en expediente 4846-2016, sentencia de 22 de noviembre de 2017.

En conclusión, el correcto ejercicio de la función calificadora del registrador de la propiedad, es fundamental para garantizar la validez y legalidad de las inscripciones, que generen certeza y seguridad jurídica. Asimismo, el ocurso constituye la vía legal idónea para que el ciudadano pueda impugnar la decisión del registrador que considera no apegada a la ley.

**HERMAN RIGOBERTO TENÍ PACAY**  
Notario Maestro

Abogado y Notario, Magister en Gerencia para el Desarrollo Sostenible y Doctor en Derecho Penal; y ha ejercido el notariado y la abogacía por 18 años. Fue Magistrado de Corte de Apelaciones en los Ramos Civil y Familia durante más de 14 años, y docente de la Escuela de Estudios Judiciales.



# LOS CONTRATOS INTELIGENTES COMO HERRAMIENTA PARA EL NOTARIO

MEJOR MONOGRAFÍA DEL PROGRAMA DE POSGRADO DE ACTUALIZACIÓN EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL 2024

Los contratos inteligentes o “*smart contracts*” es un tema que ya está siendo objeto de atención por el mundo jurídico, el uso de herramientas tecnológicas y digitales en diferentes áreas de la vida cotidiana cada día es más común para las personas, en especial después del periodo de la pandemia COVID-19, en donde la humanidad se vio obligada a implementar acciones para mitigar el impacto que causó esta, de tal cuenta es que las plataformas para la educación fueron ampliamente utilizadas, las transacciones de tipo comercial como la compra y venta de diversidad de bienes, los servicios médicos trataron de cumplir su objetivo por medio de consultas en línea, entre otros.

Por lo que no es extraño que hayan surgido nuevas formas de contratación diferentes a las que tradicionalmente estamos acostumbrados todos comprendemos que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación, este acuerdo debe cumplir con los elementos de capacidad legal, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto ilícito.

Los contratos tradicionales se han encuadrado dentro de la clasificación de unilaterales o bilaterales, si la obligación recae solamente sobre una o en ambas de las partes; consensuales, si basta únicamente el consentimiento de las partes para su perfeccionamiento; reales, cuando se requiere la entrega de la cosa; principales, si subsisten por si solos y accesorios, si dependen o tiene por objeto el cumplimiento de otra obligación o contrato; y onerosos cuando conllevan aparejada una retribución económica, todo ello regulado en los artículos 1587 al 1592 del Código Civil.

En relación a los contratos inteligentes o “*smart contracts*”, son una nueva forma de plasmar acuerdos entre dos o más personas esto permite el traslado de la voluntad de las partes generando derechos y obligaciones a través de cláusulas contractuales desarrolladas en lenguaje natural a un código informático, para los que participan en ellos, su ejecución es automática y sin la intervención de terceros.

Todo esto es posible a través del uso de “la cadena de bloques” o “*blockchains*” que es

una red en la que todos los que participan son iguales entre sí dando como resultado un sistema distribuido resistente a ataques informáticos, fallos o falsificaciones, siendo la misma tecnología que se utiliza para la emisión de cripto monedas como los “*bitcoins*.”

Un contrato inteligente es un acuerdo, sus aspectos abarcan el Ámbito tecnológico en relación al uso del “*blockchains*” que puede ser pública, privada o mixta; y el Ámbito legal, en donde se toma en cuenta los límites establecidos a la libertad de contratación (capacidad legal, consentimiento y objeto ilícito), los que deben incluirse para que este se considere válido y legalmente exigible. Entre los beneficios que ofrece el uso de los contratos inteligentes están la transparencia, trazabilidad, integridad, autoría, seguridad, optimización de recursos, elimina la burocracia y la intervención de figuras autoritarias o controles estatales excesivos.

En conclusión, si bien es cierto los Notarios no tenemos que poseer conocimientos de tipo informático, en lenguajes digitales o plataformas digitales, el uso de los contratos inteligentes es ineludible por lo que no debemos volvernos ajenos a ellos pretender ver hacia otro lado, sino tratar de informarnos y conocer el tema para brindar la asesoría adecuada a los clientes, ya que, a nivel mundial esta forma de contratación está tomando fuerza y aceptación siendo utilizada para llevar registros así como historiales médicos confidenciales, actividades comerciales, hipotecas, mercado inmobiliario, contratos de trabajo, protección de marcas y reclamaciones de seguros, incluso como forma de resolución de conflictos que generan compromisos que posteriormente pueden ser exigidos.



**Ingrid Elizabeth Bolaños Peña**  
Notaria Maestra

Abogada y Notaria graduada de la Universidad Rafael Landívar, con Maestrías en Administración Pública y Derecho Procesal Constitucional de la Universidad Galileo. Además, posee estudios en Derechos Humanos y Derecho Notarial del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y la USAC. Con 20 años de experiencia profesional, ha trabajado en varios juzgados, en el Ministerio de Salud y actualmente como Asesora Jurídica en el Ministerio de Gobernación. También ha sido catedrática en la Universidad Rural de Guatemala y la Universidad Da Vinci.

# COOPERANTES VOLUNTARIOS 2024

El término Estudiante Voluntario Cooperante del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial (IGDN) está enfocado, eufemísticamente, hacia todos aquellos estudiantes universitarios de Derecho, sin discriminación académica alguna. Una oportunidad única para enriquecer sus conocimientos y habilidades prácticas, mientras contribuyen al desarrollo y disseminación de estigmas respecto lo que es el Derecho Notarial en Guatemala, sin limitarse a la circunscripción territorial guatemalteca, en virtud de las relaciones internacionales que, la Unión Internacional del Notariado Latino, tiene la capacidad de otorgar a los profesionales de este Estado.

## Responsabilidades y Experiencias:

Los estudiantes voluntarios colaboran en diversas áreas, tales como:

- Investigación: Apoyar en la elaboración de estudios y publicaciones.
- Organización de Eventos: Participar en la planificación y ejecución de conferencias y seminarios, e.g., moderaciones.
- Tareas Administrativas: Ayudar en el gestionamiento de organización de

documentación y atención a consultas.

- Proyectos Comunitarios: Involucrarse y hacer partícipes a demás estudiantes, en actividades que promuevan la educación legal en comunidades guatemaltecas, orientado, a manera de énfasis, en el Derecho Notarial y demás ramas que estén relacionados con este.

## Beneficios para los Estudiantes:

- Desarrollo Profesional: Adquisición de experiencia práctica y conocimiento doctrinario del Derecho, que complementa la formación académica dentro de las Universidades.
- Red de Contactos: Interacción con profesionales del Derecho Notarial, con facilidades académicas y oportunidades laborales.
- Contribución Social: Participación en proyectos que benefician a la sociedad, tanto en términos jurídico-voluntarios y constitucionales.
- Enriquecimiento Personal: Fomento de habilidades como, trabajo en equipo, análisis jurídico (doctrina, ley y jurisprudencia) y solidaridad académica y profesional.

## TESTIMONIO:

“

Ser Estudiante Voluntario Cooperante del Instituto ha, sido una experiencia y enriquecedora para mi vida académica. He aprendido mucho, y he tenido la oportunidad de apoyar y conocer Notarios de corte profesional de alto nivel.”

*Jonathan Tezen, estudiante de Derecho de la Universidad de San Carlos de Guatemala.*

## Programa 2024:

Este año 2024, a iniciativa del Presidente, Notario Luis Felipe Lepe Monterroso, se impulsó este proyecto y actualmente se han incorporado al mismo, 12 estudiantes, 4 de la Universidad de San Carlos de Guatemala, 4 de la Universidad Rural de Guatemala y 4 Universidad Rafael Landívar. Ellos son:

1. Jonathan Eduardo Tezen Mejia
2. Jonathan Rafael Hernández Ardón
3. Juan David Molina Castillo
4. Marco Antonio Almazán Girón
5. Rudy Mariano Méndez Vasquez
6. Selfa Amarilis Munguia Ramírez
7. Thalía Fabiola Say Colindres
8. Sindy Fabiola Arroyo Chocón
9. Inocente Tiu Soria
10. Martha Mercedes Guardado Díaz
11. Keyla Yeraldi Ramos Aquino
12. Sofía Michelle Morales Leonardo

Ser un Estudiante Voluntario Cooperante del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, es una oportunidad de enriquecimiento académico, en miras de proveer profesionales de alto nivel en material Notarial, cuyo objetivo es coadyuvar con el propósito que la comunidad guatemalteca tiene, respecto al desarrollo consciente e integral de Guatemala dentro de un régimen de Estado Constitucional de Derecho.





Ministerio de  
Economía

**RM** | Registro  
MERCANTIL

## VÍSTANOS E INSCRIBE:

- Empresas Mercantiles
- Sociedades Mercantiles
- Auxiliares de Comercio
- Sucursales Extranjeras
- Mandatos
- Solicitud de Correcciones.

Pueden registrar y certificar actos mercantiles de forma virtual, a través de Eportal o de forma física en el Registro Mercantil.

Ingresa a [www.registromercantil.gov.gt](http://www.registromercantil.gov.gt)  
o escanea el código Qr:



### REGISTRO MERCANTIL SEDES

- Sede Central Zona 4
- Geminis Zona 10
- Quetzaltenango
- Chiquimula
- Cobán
- Escuintla
- Huehuetenango
- Izabal
- Jutiapa
- Jalapa
- Mazatenango
- Petén



PORTAL  
REGISTRO MERCANTIL



REGISTROS  
REGISTRO MERCANTIL



VENTANILLA  
REGISTRO MERCANTIL



CERTI  
REGISTRO MERCANTIL