



Academia Notarial

Revista del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral
Edición No. 4 /Segunda Época | Octubre 2025

Urgente reforma del notariado guatemalteco y su modernización digital.

Luis Felipe Lepe Monterroso
Pag 34

El notariado en línea: El Tránsito por la Era Digital.

David Figueroa Márquez
Pag 11

MODERNIZACIÓN DEL NOTARIADO Y REGISTROS PÚBLICOS EN LA ERA DIGITAL

Pag 04

Índice

Presidente

Notario Luis Felipe Lepe Monterroso

Vicepresidente

Notario Ovidio David Parra Vela

Secretario

Notario Walter Joel Samayoa Marroquín

Tesorerera

Notaria Stefanie Mishell Gutiérrez Santisteban

Vocal I

Notario Jorge Vidal Díaz Alvarado

Vocal II

Notario Mario Estuardo Gordillo Galindo



Junta Directiva 2024-2025

Nota editorial	3
Modernización del notariado y registros públicos en la era digital	5
La apuesta de cero papel El Notariado y la encrucijada de la era digital, el gran desafío	8
El Notariado en Línea: El tránsito por la era digital	11
El Registro de Prestadores de Servicios de Certificación –RPSC–	12
Retos del notario con el uso de Inteligencia Artificial (IA): secreto profesional y consentimiento del cliente	13
Rol del Notario la Iniciativa de Ley 6423 del Congreso de la República de Guatemala	15
Gestión notarial y desjudicialización	17
Calificación Registral en la Era Digital: Hacia un Registro más Ágil y Seguro	19
Mandatos relacionados con menores de edad ¿Cómo representar a menores?	21
El Registro Nacional de las personas, garante del derecho de identidad e identificación en Guatemala	23
Modernización del Notariado Guatemalteco en la Era Digital	25
¿Qué necesita Guatemala de los registros públicos? Interoperabilidad de la información	27
El Salto Digital del Notariado: La Urgente Reforma Legal para el Timbre Notarial Electrónico en Guatemala.	29
Auge de la propiedad horizontal en Guatemala	31
La Autonomía del Derecho Inmobiliario y la problemática del Real Estate en Guatemala	33
La Urgente reforma del notariado guatemalteco y su modernización digital	34

Nota Editorial

La Junta Directiva que presido, se siente muy honrada de presentar a los miembros de este Instituto, academia y gremio en general, por cuarto año consecutivo, la edición 2025 de su Revista Academia Notarial.

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 Modernización del Notariado y Registros Públicos en la era digital; seguir insistiendo en la función notarial en Guatemala se encuentra en un momento crucial que demanda una revalorización profunda y una actualización tecnológica ineludible, 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 cuarto año consecutivo, el miércoles 15 de octubre del corriente, como Instituto, estaremos realizando la IV 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 y la presencia del Presidente de la Unión Internacional del Notariado, miembro honorario de nuestro Instituto, el Notario David Figueroa Márquez y ha sido electo para dirigir al Notariado mundial como Presidente de la Unión Internacional del Notarial en el período 2026–2028.

Junto a él, ha sido designada, luego de muchos años de no participar el notariado guatemalteco en la Unión, nuestra expresidenta y miembro activa, Notaria Lorena Isabel Flores Estrada, como Vicepresidenta de la UINL para América del Norte, Centro y el Caribe para el mismo período.

Agradezco la colaboración de nuestros colegas nacionales y en especial, quiero agradecer la participación académica del Notario Dr. Homero López Ovando, Presidente actual de la Comisión de Asunto Americanos de la Unión internacional del Notariado, porque nos acompaña en este esfuerzo por seguir abriendo espacios para el diálogo académico desde y para la ciencia del Derecho Notarial.

Resulta trascendental y celebramos otro paso más en el camino legislativo ante la X Legislatura (Congreso de la República), al darse el dictamen favorable a la Iniciativa

6476 – Ley de Reconocimiento del Día Nacional del Notario Guatemalteco por parte de la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales. Ahora nos toca esperar e impulsar que se agende para su discusión en tres lecturas. Seguiremos atentos. El Instituto impulsa este y otros proyectos para la revalorización de la Función Notarial en nuestro país.

Dejo constancia en estas líneas, mi profundo agradecimiento a cada uno de los miembros de nuestro Instituto, por su voto de confianza, y reafirmar mi compromiso junto al de toda la Junta Directiva, de continuar luchando este nuevo período de Presidencia, por abrir espacios de oportunidad al Notariado guatemalteco para que se constituya en ejemplo y referente en la región y el mundo.

Hasta el próximo número de nuestra revista institucional colegas Notarias y Notarios. Reciban un abrazo fraterno Notarial.



Dr. Luis Felipe Lepe Monterroso
Notario Presidente 2023–2027
Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial



Modernización del notariado y registros públicos en la era digital: La apuesta de cero papel

Por: Iris Ibeth Pérez

La modernización digital no es una simple necesidad, sino una estrategia para el crecimiento y la supervivencia en un mercado competitivo de un país, que implica la adaptación continua a un entorno tecnológico en constante evolución.

De esa cuenta, la actividad notarial y registral en Guatemala, que es la encargada de dar fe pública para autenticar y formalizar la voluntad de las partes o la ocurrencia de hechos, no puede quedarse atrás con procesos desactualizados o poco accesibles a la ciudadanía.

La innovación de sistemas y procesos de algunos registros públicos es una respuesta a la creciente demanda que tienen los ciudadanos, de servicios con eficiencia y accesibilidad. Aunque hay avances significativos aún hay retos pendientes, aseguran expertos en la materia.

Algunas de las ventajas que se han observado son la celeridad y la economía, pues en lugar de gastar horas del tiempo en hacer cola, transporte, incluso alimentación, en especial las personas que viajan desde el interior de la república, ahora hay trámites que se puede hacer desde un dispositivo móvil en cualquier lugar del país.

“La revolución que vivimos como humanidad ha permitido que los medios electrónicos ofrezcan varias ventajas, a la gestión de las instituciones, en términos de rapidez, transparencia y trazabilidad”

Luis Felipe Lepe Monterroso, presidente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral.

Procedencia de los notarios

Los notarios y registros forman parte de un esquema proveniente de la tradición romana, se ha construido para darle certeza a los derechos de las personas, el notario certifica o autentica la voluntad de las partes por medio de documentos y se complementa con la inscripción en los registros públicos.

En la actualidad la actividad notarial sigue siendo en papel, se autorizan actas, escrituras públicas y otros documentos, remarcando la necesidad de una legislación que permita digitalizarlos.

1947

Código de Notariado Decreto 314.

1996

Inicio del proceso de modernización en el Registro General de la Propiedad.

1996

Guatemala empezó a caminar a los procedimientos electrónicos con la digitalización de los libros físicos.

2004

Creación del Registro Nacional de las Personas (Renap), con el Decreto Legislativo No. 62 2004.

2005

Creación de la Comisión Nacional Registral, (Acuerdo Gubernativo 30 2005).

2008

Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas (Decreto 47 2008).

2012

Organismo Judicial habilita sistema de Antecedentes Penales en línea.

2015

Policía Nacional Civil habilitó de forma digital para el pago de boleta y obtención de carencia de antecedentes policíacos.

2019

Creación del Viceministerio de Asuntos Registrales del Ministerio de Economía (Acuerdo Gubernativo 207-2019).

2021

Ley para la simplificación de Requisitos y Trámites Administrativos (Decreto 05-2021).

También ayuda en la reducción de la corrupción, logrando mayor transparencia pues con la digitalización se reduce el riesgo de fraude, verificando el adecuado camino de un expediente en tiempo real.

“La desmaterialización de un expediente físico, es un paso importante porque ahora muchos de los procesos se llevan a cabo a través de plataformas que muestran cada paso en digital, incluso la hora y minuto del trámite y el responsable”

Diego Montenegro López, ex Registrador Mercantil General de la República (RMGR).

La entidad que tuvo a su cargo Montenegro, cuenta con la mayor cantidad de procesos en línea, en distintas modalidades.

Los expedientes electrónicos, por ejemplo, ingresan de manera inmediata a cualquier sede del RMGR (cuentan con 20 delegaciones departamentales), debido a que el operador de ventanilla lo escanea e ingresa a una misma fila, reflejando una reducción de tiempos.

El Registro Mercantil reportó en su sitio web, hasta agosto, 34 mil 486 operaciones de inscripción de sociedad nacionales y extranjeras, modificación de empresas, mandatos, empresas, edictos, certificaciones, comerciantes individuales, actas de asamblea entre otras, aproximadamente un 20 % más que en el mismo periodo del 2024.

Montenegro asegura que existe un récord a nivel mundial, pues en 24 horas se da trámite a la inscripción de comerciantes individuales y empresas mercantiles, los auxiliares de comercio que son los representantes legales, administrador único, presidente de consejos de administración, entre otros servicios.

Avanzamos a cero papel

Uno de los mayores logros en la actualidad es la implementación de la Firma Electrónica Avanzada (FEA), pues facilita y agiliza los trámites para los ciudadanos y a lo interno de cada institución, además de brindar seguridad.

“Cuando se firma un documento con FEA automáticamente se bloquea y no se puede alterar, la firma se arranca o dice que hay una alteración en el documento y que no es el que se firmó originalmente”, explicó Mariela Anthone Andrade, directora del Registro de Prestadores de Servicios de Certificación.

Este registro está adscrito al Ministerio de Economía y es el encargado de autorizar, inspeccionar y auditar a las entidades públicas o privadas que proveen el servicio de FEA.

Al momento se han emitido 476 mil 086 firmas, generando un ahorro de 23 millones 804 mil 300 hojas de papel y una disminución de 59.51 toneladas de CO2, según la proyección de la Organización de Naciones Unidas, (ONU).

Sin embargo, un aspecto que aún se constituye como un reto, es lograr eliminar el papel por completo, opina Lepe. La actividad notarial, por razones de legislación, aún no permite que las actas,

escrituras o documentos legales, sean digitales, la ley estipula que deben ser manuales.

“No estamos habilitados por ley, pero es importante apuntar a la modernización del notariado, que permitirá a los registros públicos dar el tercer paso cualitativo que es eliminar el papel por completo”, aseguró el entrevistado.

Anthone coincide, esperando que la FEA muy pronto puedan agilizar los procesos legales y mandatos y cualquier otro documento de tipo legal que sea requerido por la entidad.

“A partir de la pandemia del Covid 19, aprendimos a utilizar la tecnología y a realizar trámites en línea, lo que se volvió costumbre no se puede regresar”, opina Anthone.

Temas en agenda

Otro de los elementos que aportan al progreso es la reforma planteada a la Ley contra el Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo, pues estaría obligando a los notarios a reportar actividades sospechosas.

“Los notarios son aliados de los derechos de los ciudadanos, pues velan para ejercerlos de manera lícita” por ejemplo, la constitución de sociedades, el nombramiento de representantes legales, el derecho de propiedad inmueble o mueble, maquinaria, hasta un dron, tiene que ser plasmado en un documento notarial. Mientras el notario no tenga la posibilidad de hacerlo de manera digital, hay un límite y tendrá un valladar para complementar esos procesos”, explicó Lepe.

El Instituto de la mano con la Unión Internacional del Notariado Latino, ha hecho congresos, jornadas y capacitación para mantener en agenda estos temas y la modernización del notario como prioridad.

34,486

Operaciones en el Registro Mercantil hasta agosto de 2025.

476,086

Firmas Electrónicas Avanzadas han sido autorizadas.

“La revolución que vivimos como humanidad ha permitido que los medios electrónicos ofrezcan varias ventajas, a la gestión de las instituciones, en términos de rapidez, transparencia y trazabilidad”

Luis Felipe Lepe Monterroso,
presidente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral.

“A partir de la pandemia del Covid 19, aprendimos a utilizar la tecnología y a realizar trámites en línea, lo que se volvió costumbre no se puede regresar”

Mariela Anthone Andrade, directora del Registro de Prestadores de Servicios de Certificación.



REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

¿QUÉ ES RGP VIRTUAL?



Es la plataforma que contiene los servicios en línea que presta el Registro General de la Propiedad, a los que se puede acceder desde cualquier dispositivo electrónico ingresando al **www.rgp.org.gt**.



*Gestión Electrónica de Documentos -GED-



Formularios para presentación de documentos



Solicitud de Certificaciones



Seguimiento a Documentos



Consulta a Distancia



Atención Virtual a Notarios por documentos suspendidos



Validar Razones Registrales



Informe de aviso de testamento o donación por causa de muerte



Aviso Notarial Electrónico

*Antes RGP Virtual

— SEGURIDAD REGISTRAL Y CERTEZA JURÍDICA —



El Notariado y la encrucijada de la era digital, el gran desafío

Actualmente Secretaría General del Registro General de la Propiedad El Derecho Notarial Guatemalteco se ha desarrollado de forma paulatina, adaptándose a las diferentes etapas sociales y políticas del país; partiendo desde la época colonial, con la figura del escribano, hasta llegar al actual **Código de Notariado, que para la época de su emisión respondía a las necesidades de 1947.**

El Registro General de la Propiedad, institución también colonial, inicia a funcionar bajo el sistema de folio real en 1877, en la actualidad, se rige por lo establecido en el libro IV del Código Civil, y, el Reglamento de los Registros de la Propiedad,

Acuerdo Gubernativo 30-2005; regulación legal con la cual se ha actualizado la forma de realizar las inscripciones registrales, y que constituyó un hecho relevante en la historia registral guatemalteca, gracias a la tan conocida y bien llamada Reforma Registral, que puede considerarse como la génesis del proceso de modernización registral.

Con la implementación de un sistema de operación registral electrónico y la digitalización de los libros mayores, en aras de su preservación, el Registro General de la Propiedad da sus primeros pasos para la transición digital.

El Derecho Notarial y el Registro General de la Propiedad han mantenido una relación intrínseca, a pesar de que la normativa que rige a cada uno, corresponde a siglos diferentes, y pese a ello han coexistido y funcionado, situación que implica actualizarla, para que pueda adaptarse a los retos de la actual modernidad, comunicación y avances tecnológicos.

Teniendo como base el aforismo atribuido a Albert Einstein de **“No podemos esperar un resultado diferente si continuamos haciendo lo mismo”**; esa intrínseca relación se debe replantear, la sociedad guatemalteca demanda el cambio, la globalización en la que vivimos lo exige para no ser excluidos como país; se debe procurar diligentemente, con pasos firmes y seguros los cambios de forma eficaz y eficiente, que permitan responder a los retos de la actual era digital del siglo XXI.

No puede seguir pensándose que las distancias se han acortado, porque las distancias se han eliminado. **En marzo del 2020 se demostró, pues la pandemia del Covid-19**, dejó grandes lecciones en todo aspecto, especialmente en el ámbito jurídico guatemalteco, **se evidenció que la forma tradicional de ejercer el notariado y el funcionamiento del Registro General de la Propiedad, no estaban listos para adaptarse a las nuevas tecnologías y formas de comunicación**, a pesar de que, en nuestro ordenamiento jurídico, ya existía la ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas.

Estamos próximos a concluir el primer cuarto del siglo XXI, y aún para ejercer las funciones notariales, se requiere de la presencia física del notario y los otorgantes, firmas manuscritas de todos y la presentación en papel del testimonio en el Registro General de la Propiedad; cuando de existir un protocolo digital, con firma electrónica avanzada, y la presentación electrónica del testimonio al Registro, se traduciría en una agilización notable y simplificación de trámites, en el quehacer de ambos, en beneficio directo a los guatemaltecos.

Es imperante **la emisión de un nuevo Código de Notariado, acorde a la realidad de la era digital**, porque si la normativa que regula la forma de autorizar los instrumentos públicos, no se adapta a los avances tecnológicos, a los que también debe acoplarse el Registro General de la Propiedad; la modernización se convierte solo, en un momento histórico, cuando debe constituirse en el pilar de funcionamiento y operatividad del Derecho Notarial y el Registro General de la Propiedad.

La digitalización del ejercicio notarial y el funcionamiento del Registro General de la Propiedad son dos caras de la misma moneda, que trabajando de forma conjunta, sienten las bases para un sistema registral más transparente, seguro y eficiente, al servicio de los guatemaltecos. La era digital, dejó de ser un simple calificativo o expresión al que se acudía, como referencia por el asombro de un avance tecnológico, que se pensaba imposible.

La era digital, es el presente y el futuro, es el día a día, ya no es únicamente sinónimo de tiempo, ahora lo es de economía y resultados de evaluación de procesos, lo que conlleva a buscar mejores lugares de posicionamiento, en los que Guatemala puede y debe figurar dentro de los primeros; implica también romper muchos paradigmas en la manera en que las instituciones operan y cumplen con sus funciones.

Esta nueva era, impulsa a la adaptación constante al cambio, la mejora continua, la interconectividad de los ciudadanos hacia las Instituciones, y de éstas hacia ellos, sin que implique la inobservancia de la ley, pero una ley moderna y que responda a las necesidades actuales.

El gran desafío del Derecho Notarial y el Registro General de la Propiedad, es afrontar el siglo XXI, sin que ello implique menoscabar la solidez, seguridad y certeza, que en su momento brindó la mano, la pluma y sello del Notario y el Registrador, y que en la actualidad debe mantener y fortalecerse, utilizando las bondades y ventajas de la tecnología.



Notaria Mónica Lucrecia Ordoñez Villatoro
Secretaria de Junta Directiva 2017-2019 del
Instituto Guatemalteco Derecho Notarial y
Registral



El Notariado en Línea: El tránsito por la era digital

Vivimos en un mundo que no se detiene. La tecnología nos alcanza en cada rincón: Desde la forma en cómo nos comunicamos, compramos, firmamos, incluso en cómo damos fe. Y es que el notariado, lejos de quedarse atrás, ha sabido leer los tiempos. Ha aprendido a transformarse sin traicionarse. A avanzar sin soltarse de sus raíces.

El notariado en línea está más allá de ser una moda o un experimento. Es una evolución con propósito. Es una expresión con la cual el notariado acredita su capacidad de adaptación y de evolución. No se trata de reemplazar al notario con un botón o una pantalla, sino de sumar herramientas que amplíen su capacidad de proteger, acompañar y dar certeza.

Y debemos reconocer que la evolución es siempre así. Hace cientos de años, se dio paso de la tradición oral a la expresión escrita, mediante la utilización de instrumentos tan elementales como la piedra y la madera. La tecnología evolucionó, para dar paso al uso del cuero, papel, o tela como lienzo y a la tinta y en esa evolución el notario también evolucionó y su función siguió siendo la fuente de la certeza en las actuaciones humanas. Y en ese continuum evolutivo se transitó por la pluma, la imprenta, la máquina de escribir, la computadora y así ahora estamos inmersos en la era digital.

Hoy ver una escritura electrónica firmada digitalmente, conservada de forma segura en la nube y validada mediante identificación biométrica, ya no es cosa del futuro. Es el presente de muchos países y un horizonte alcanzable para todos.

Pero, y esto es importante decirlo, la digitalización no es solo una cuestión de cables y software. Es, antes que nada, una decisión jurídica y ética. Requiere leyes claras, sistemas que hablen el mismo idioma técnico y, sobre todo, una vigilancia constante sobre la autenticidad, la privacidad y, sobre todo, la responsabilidad profesional. Porque el riesgo real no es la tecnología, sino usarla sin brújula ni control.

Desde la Unión Internacional del Notariado, la visión ha sido clara: la transformación debe ser con el notario, no a pesar de él. La identificación segura, la presencia del fedatario, la protección de los datos y la conservación de los actos. Todo eso importa y mucho. Porque detrás de cada firma digital sigue habiendo una persona. Y detrás de cada documento, una historia y una vida que merece protección.

Tampoco significa que no reconozcamos que el reto es grande. Pero es tan grande como apasionante. Mantenernos relevantes y confiables en medio de un mundo que corre a velocidad digital es una responsabilidad y una oportunidad única. Para demostrar que la modernización y la seguridad jurídica no son enemigos. Son compañeros de camino.

Y si lo hacemos bien, el notariado del siglo XXI no solo será más eficiente o más tecnológico. Será más humano, más cercano y más preparado que nunca para cumplir con su misión: cuidar de la legalidad en cualquier escenario, en cualquier época.

Expresamos reiteradamente nuestra felicitación a todos los notarios que con un escrupuloso apego al ideario de su apostolado, han dado el paso de allanar fronteras para poner al notariado a la vanguardia sin perder (y esto es un irreductible no negociable) la menor pizca del valor, seguridad y certeza, que solo un profesional como el notario puede otorgar.



Notario David Figueroa Márquez

Presidente electo

Unión Internacional del Notariado

Ciudad de México, julio de 2025

El Registro de Prestadores de servicios de certificación –RPSC–

“Un registro atípico, pero concatenado con el desarrollo tecnológico del país”

¿A qué se debe la atipicidad de este ente registral?

Porque no se ocupa de inscribir a los usuarios que requieren los servicios de la firma electrónica avanzada, estampado cronológico y otras actividades relacionadas; por el contrario, autoriza inspección y auditoría periódicamente a las entidades, ya sea públicas o privadas, quienes son las responsables de proveer los servicios antes descritos, a la población en general.

El RPSC, fue fundado en el año 2009, es una entidad adscrita al Ministerio de Economía, cuyas competencias se rigen por lo dispuesto en **la Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas, Decreto 47-2008 del Congreso de la República de Guatemala; el Reglamento de dicha norma ordinaria, Acuerdo Gubernativo 135-2009, y su Arancel, contenido en el Acuerdo Gubernativo 109-2010.**

El Notario (a) y el RPSC:

Si bien los notarios y notarias no tienen una relación directa, de carácter **registral con el RPSC**, porque la normativa jurídica no lo prevé de esa forma; es una realidad que toda aquella entidad que desee convertirse en prestador de servicios de certificación, necesita de los servicios y asesorías de dichos profesionales del derecho, no solamente durante su etapa de autorización, sino que, durante toda su vigencia; coadyuvando en elaborar o modificar la escritura de sociedad, realizando actas de nombramientos de representantes legales, mandatos, entre otros documentos de tipo legal, que sean requeridos por la propia entidad o bien por el RPSC dentro de las auditorías que éste lleva a cabo.

En consonancia con lo descrito, vale la pena resaltar que dentro de la literal f) del artículo 13 del Reglamento de la Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas, dicha normativa les confiere a los notarios y notarias, la facultad de identificar fehacientemente la identidad de los solicitantes de certificados de firma electrónica avanzada, valorando la fe pública de éstos, sin que sea necesaria una validación posterior, por el prestador de servicios de certificación.

¿Por qué se dice que el RPSC guarda relación con el desarrollo tecnológico del país?

Puesto que, en otras naciones, el uso de las herramientas tecnológicas, como la firma electrónica avanzada y el estampado cronológico, son utilizadas en distintos ámbitos para generar certeza y seguridad jurídica en todas aquellas comunicaciones o documentos electrónicos, lo cual moderniza tanto a las entidades privadas como a las estatales.

La masificación del uso de los medios informáticos, es más que una moda o una mera coyuntura social, es una auténtica transición de procesos que hoy en día aún se realizan en papel y que requieren la presencia del particular; hacia procedimientos automatizados que promueven la celeridad y simplicidad, aplicando tecnologías de primer mundo.

En dicho **enfoque el RPSC, se ocupa de supervisar que sus prestadores de servicios de certificación**, cumplan con estándares novedosos de identificación virtual, de quienes requieran certificados de firma electrónica avanzada, asimismo que la información aportada por los solicitantes se maneje con absoluta confidencialidad y que la entrega de los referidos certificados, se realice por medios seguros.

El Registro de Prestadores de Servicios de Certificación, en el marco de las atribuciones que le otorga la ley, busca que tanto los entes estatales, como la iniciativa privada, consoliden sus procesos con seguridad y certeza jurídica que provee la firma electrónica avanzada, y que la misma también sea utilizada por notarios y notarias, que confían en sus beneficios y que abrazan un futuro que ya no es distante.

Fomentando una Guatemala más conectada y moderna RPSC.

Retos del notario con el uso de Inteligencia Artificial (IA): secreto profesional y consentimiento del cliente

La modernización del notariado conlleva la incorporación razonable de tecnología para optimizar procesos en la prestación de servicios con calidad, precisión y agilidad. La Inteligencia Artificial conocida por sus siglas en español (IA) ofrece sistemas y herramientas que cumplen con este cometido; pero esto conlleva retos para el Notario en su responsabilidad directa en el uso de éstas, compromete la información del cliente y sutilmente puede estar incurriendo en una práctica antiética y violación al secreto profesional.

El cliente recurre al Notario para expresar su voluntad; por ende, proporciona datos específicos que desde luego deben considerarse "confidencial", en especial si se trata de disposiciones de última voluntad que son personalísimas, las relacionadas con su patrimonio y negociaciones, actos o contratos privados; y que hay fases en las que se espera que el Notario tenga la delicadeza de guardar la información y no revelarla a terceros; siendo cuidadoso al utilizar la tecnología trasladando información, contexto de casos, preparación de proyecto de escritos o cláusulas, puede tener responsabilidades si no está plenamente autorizado por el cliente para utilizar IA en el análisis de su caso o procesamiento de documentos.

Nuevas Tecnologías, Tratamiento de la Información y Ética Profesional

Sobresalen temas como Blockchain, que en términos sencillos almacena información con normas estrictas que dotan de seguridad para evitar alteraciones; los Smart Contracts o "contratos inteligentes" que facilitan transacciones comerciales directas, auxiliándose de un Software sin involucrar terceros; Legaltech comprende la tecnología para optimizar procesos legales.

En Guatemala, con la Pandemia COVID-19 se marcó un punto de partida para el uso de la tecnología en diversos ámbitos incluyendo el legal, puesto que tanto Notarios como los Registros Públicos a fin de cumplir con sus obligaciones.

Teniendo legalmente reconocidas las comunicaciones y firma electrónica se logró garantizar los principios de publicidad, legalidad, seguridad y certeza jurídica y registral automatizando procesos con acceso a plataformas digitales, ante la imposibilidad de trámites presenciales.



Apoyarse de la IA representa ventajas, pero usarla implica aceptar las políticas y disclaimer para revisar, interpretar, comparar, almacenar información y derechos para su uso o comercialización, lo que resulta delicado al no ser el titular principal de los datos. El Notario debiera gestionar autorización del cliente para utilizar IA en sus procesos legales, ello requiere explicar previamente la necesidad de estas herramientas con sus posibles riesgos y aunque este es un respaldo escrito lo primordial es no comprometer su ética.

Retos al utilizar IA y Repercusiones Legales

Primero, si el Notario recurre a la IA para redactar documentos debe estar consciente que no es un proceso totalmente seguro, puesto que podría generarle confusión en la aplicación de las normas u omitir requisitos si lo utiliza para elaborar o revisar instrumentos públicos, omitiendo aplicar el ordenamiento jurídico correcto, o bien, que corran el riesgo de ser nulos; segundo, al trasladar datos o información relevante de sus clientes o casos, a una plataforma sin autorización, estaría no sólo faltando a garantizar el secreto profesional, sino que expone la seguridad del cliente.

Consecuentemente, se expone a reclamos civiles por daños y perjuicios; en cuanto a responsabilidades en materia penal se debe considerar el Artículo 223 del Código Penal que contempla la revelación, uso indebido de secretos profesionales con penas de prisión o multa. El Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, también podría imponer sanciones a los Notarios por prácticas antiéticas en el uso de IA y otras tecnologías.

Existen casos en el extranjero, Estados Unidos, Europa con sanciones judiciales a profesionales del derecho, por haber presentado documentos elaborados con IA que contenían argumentos inexistentes.

En la optimización de los procesos notariales y registrales la tecnología e inteligencia artificial representan un recurso valioso, los cuales permiten gestionar documentos de manera expedita, menos onerosa y fácil acceso a los Registros Públicos. Ello conlleva el compromiso de hacer uso responsable, ético y cuidadoso, atendiendo la normativa legal vigente.

Por ende, el Notario es un garante primordial en la voluntad de las partes, legalidad del acto o contrato, así, cumplimiento de requisitos formales y esenciales para su ejecución, generando documentos seguros.

Desde luego, debe establecer parámetros que protejan la confidencialidad. Esto deja claro que la IA no menoscaba la función notarial y registral, pues la intención es fortalecer la confianza plena, eficiencia, dotando de seguridad y certeza jurídica a la sociedad que es lo que se espera del Notario y Registros Públicos.



Abogada y Notaria con práctica activa, especializada en derecho mercantil societario, civil, notarial, registral, en materia Off-Shore como planificación patrimonial. Experiencia en transacciones complejas, reorganización societaria, fusiones y adquisiciones con procesos rigurosos de due diligence.

El rol del notario en la iniciativa de Ley 6423 del Congreso de la República de Guatemala

Los conflictos con connotación jurídica deben ser resueltos, de la forma más justa, por los jueces; frente a la contraposición de intereses, intensos y poco probables de solución consensuada, la jurisdicción es la función más aceptada, legítima e idónea para restringir, proteger o asegurar el ejercicio del derecho en cuestión. De esto deriva su condición reactiva y subsidiaria, que inicia única y exclusivamente cuando esa contraposición de intereses no es solucionada de forma directa ni por otras agencias, sociales o institucionales.

En paralelo, las situaciones de vida que deben elevarse a situaciones jurídicas, declarativas o constitutivas, mediante la dación de reconocimiento o autenticación fedataria, requieren de una autoridad, en el sentido legítimo de potestad, como el Notario. Esa transición entre la realidad ontológica a la realidad jurídica, existente sin oposición ni controversia, sucede a través de la confirmación formal del agente que, social y legalmente, está reconocido con tal atribución.

Ambos supuestos gravitan en paralelo, por constituir una función reservada para profesionales investidos con exclusividad y legitimidad; pero coexisten equidistantemente, porque los notarios intervienen para establecer los derechos existentes y los jueces intervienen para restablecer los derechos en controversia.

Esa circunstancia equidistante y paralela es la que subyace en la Iniciativa de Ley número 6423 del Congreso de la República de Guatemala, que propone la aprobación de un nuevo Código Procesal Civil y Comercial; porque reconoce que ambas funciones son complementarias, una formaliza la titularidad y ejercicio de derechos y la otra asegura los derechos y su ejercicio por su legítimo titular. La primera evita, en alta medida, conflictos, al reconocer jurídicamente una situación de hecho y la instituye como oponible frente a los demás, lo que persuade, motiva o intimida a la generalidad a no interferir en su realidad existente; la segunda, idealmente, soluciona los conflictos, restableciendo el orden y la convivencia social. Asimismo, reconoce que ambas funciones son relevantes y esenciales, sin que una dependa ni sea subsidiaria de la otra; más bien, cada una tiene trascendencia autónoma, siendo necesarias por sí misma, con fines y efectos propios, que no se determinan ni valoran en condición de relación.

Esto obliga a reconsiderar la razón existencial de la función jurisdiccional y la función notarial, en que la primera solo puede intervenir en los conflictos y la segunda debe intervenir en todas las situaciones sin conflicto e, idealmente, para evitarlos. Convexamente a lo indicado, el ejercicio de la función jurisdiccional es ilegítima cuando irrumpe en requerimientos declarativos o constitutivos de situaciones de hecho, sin que exista controversia o contraposición de intereses que requieran que un tercero, imparcial e independiente, decida a quién le corresponde el derecho reclamado; en similitud, es ilegítimo que la función notarial invada la escena conflictiva y pretenda declarar a quién de los sujetos en controversia le corresponde el derecho en cuestión.

Derivado de lo anterior, reconociendo la importancia del texto, en el contexto que se propone y se aprueba, del primer considerando de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto Legislativo Número 54-77, debe leerse introspectivamente, con el fin de determinar, en el momento actual, su coherencia, determinación y proyección transformativa.

La redacción del referido Considerando no cuestiona la deslegitimidad de los jueces para declarar o constituir derechos, asumiendo que la jurisdicción en asuntos voluntarios era legítima, polemizando específicamente el fuero de atracción general o total que los jueces tenían, en aquel tiempo, sobre los asuntos voluntarios, al estimar:

“Que actualmente la mayor parte de las materias comprendidas en la denominada jurisdicción voluntaria, están atribuidas a los órganos jurisdiccionales...”; de conformidad a la doctrina dominante de esa época, podría considerarse coherente, a la concepción sustantiva, esa prescripción porque eran inusitados los asuntos voluntarios que se direccionaban a los notarios para su declaración o constitución jurídica; sin embargo, para la época ya existían ensayos, tesis y voces técnicas que detractaban la intervención de los jueces en los asuntos

voluntarios, tal y como puede leerse en la conclusión cuatro de la Tesis de Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales de Isaí Cabrera Gutiérrez, del año 1957, en donde afirma que la naturaleza jurídica de los asuntos voluntarios no es jurisdiccional. Esto debilita la coherencia de asumir, en el Considerando de la referida Legislación, la intervención legítima de los jueces en esos asuntos; claro está, no invalida esa coherencia, porque la cultura jurídica dominante asumía, sin reflexión, como normal y bien dada esa atribución a los jueces.

La determinación del Considerando de la Legislación en mención, es respetuosa de la realidad y cultura imperante de la época, al avalar la intromisión de los jueces en los asuntos voluntarios, condescendiendo la validez de la recreación ficta de la "jurisdicción voluntaria" y no enarbola el reclamo de conferir, con generalidad y totalidad, a la función notarial el reconocimiento jurídico de las situaciones de hecho.

De hecho, la finalidad de la indicada Legislación, según su Consideración referido, es la de aspirar a una concesión subsidiaria de esa jurisdicción voluntaria a los notarios, reteniendo para los jueces algunos asuntos sin controversia, entre otros el divorcio voluntario, sin la posibilidad de intervención notarial; además, entregar a los interesados la decisión de acudir a la jurisdicción o a la función notarial, para la declaración o constitución de sus derechos sin controversia.

En tal sentido, más que proyección transformativa, la intención manifiesta fue obtener una porción de esa jurisdicción voluntaria para los notarios, bajo las reglas y parámetros que rigen la función jurisdiccional.

Contrario a lo indicado, respecto al Considerando de la Legislación, la Iniciativa de Ley 6423, de forma precisa y coherente a la naturaleza de la función jurisdiccional, establece inteligible e incuestionablemente, en su Artículo 1, que la función jurisdicción se reserva para los conflictos, suprimiendo la intervención de los jueces en asuntos sin controversia; en coherencia a lo prescrito, dispone en su Artículo 1 –de las disposiciones transitorias– que "todas las diligencias donde no exista litigio, deben ser resueltas...por vía notarial conforme la ley respectiva."

Ambas disposiciones son autosuficientes para afirmar que, en la Iniciativa de Ley 6423, se reconoce la importancia del rol de los notarios en asuntos voluntarios y le entrega la totalidad de estas situaciones, sin necesidad que se describa un catálogo o listado en legislación ordinaria o reglamentaria, porque la función notarial en diligencias sin litigio es la regla establecida en la Iniciativa de Ley en mención.



Erick Juárez E.
Ex Catedrático Universitario



Gestión notarial y desjudicialización

La gestión notarial es parecida, pero no la misma, en los diferentes **países que conforman nuestra América.**

Muy sumariamente: los notarios damos fe de lo actuado entre las partes, **asesoramos en igualdad de condiciones**, nuestra actuación activa el desarrollo económico de las personas y forma parte del sistema justicia de cada país; razón por la cual previene conflictos, protege los derechos de las personas en general, de las personas en situación de riesgo en particular, asesora jurídicamente de forma imparcial, **promueve la convivencia pacífica, la libertad, la democracia, y lucha contra cualquier forma de corrupción, contra el lavado de activos y contra financiamiento del terrorismo.**

La función notarial es inherente al sistema de justicia, como órgano auxiliar, en las actividades no contenciosas que son reguladas por cada legislación: normativa, ley notarial y la constitución de cada país, de ser el caso; el notario es fedatario público, garantiza la legalidad jurídica de las actuaciones entre las partes ante su presencia, y brinda seguridad jurídica.

Lo he dicho pronto y es mucho lo que se puede deducir de la importancia de la gestión en cada uno de los notariados nacionales del continente; su relación con el Estado y puente con la ciudadanía; además de ser, cada notaria y notario, en su calidad, un referente de liderazgo:

- Confianza
- Equidad
- Lealtad
- Honradez a toda prueba

Cuando mencionamos desjudicialización, estamos hablando de la carga procesal en los sistemas judiciales de cada país, su imposibilidad de responder a la demanda de resolución de conflictos por parte de jueces, llamados de lo civil. Los jueces civiles: trabajo o laboral, de familia, menores, contencioso administrativo, entre otras especializaciones, según la legislación vigente en cada país, resuelven conflictos, controversias, demandas; además de actuaciones ciudadanas que no son contenciosas, todavía.

A nivel continental, los servicios de justicia se ven desbordados para poder atender con celeridad y justicia a la demanda ciudadana; el tiempo, la infraestructura, los modelos de gestión procesal, las leyes vigentes, la falta de recursos económicos, entre otras particularidades de cada país, algunas de las cuales son comunes entre nuestros países, **impiden atender con agilidad y certeza aquellas actuaciones que requieren**

de legalidad, seguridad jurídica, asesoría objetiva con oportunidad sin ser contenciosas.

El servicio notarial, en la mayoría de los países no es un empleo público; es un órgano auxiliar, como en el caso del Ecuador, donde la notaria o notario es responsable legal y económicamente de administrar la notaría asignada: la infraestructura, el personal, insumos, tecnología, de acuerdo con modelos de gestión que cumplen con la ley, y aporta al erario nacional un porcentaje de las tasas (las tasas las impone el Estado) que puede llegar al **60%** de los ingresos por cada actuación.

Hago esta referencia para entender el nivel de responsabilidad del notario, que le permite, por su actuación e independencia de gestión, colaborar de manera práctica, eficiente, célere y definitiva a la descongestión procesal del sistema de justicia a nivel nacional; por cuanto cada acto realizado por un notario es una actuación menos para el juez; reducción de costos operativos, personal e insumos; y, lo más importante, brindar un servicio de justicia eficaz y a tiempo, sin dejar de proteger los derechos de las personas.

Más aún, **la desjudicialización no es solamente alivianar la carga procesal del sistema de justicia, sino, principalmente, proteger inmediatamente los derechos de las personas en situación de riesgo:**

–tercera edad, discapacidades, mujeres, menores de edad, evitar la discriminación de cualquier orden, entre otros; el solo impedir que las actuaciones no contenciosas entren a la cola de atención en el engorroso sistema de justicia común, ya es brindar justicia.

Séneca habría dicho que **“justicia que tarda no es justicia”**. El servicio notarial y su labor cotidiana, atenta, precisa y legal rompe a cabalidad ese precepto.



La gestión notarial y la desjudicialización van a la par. El notario previene conflictos, resuelve divorcios de mutuo acuerdo, emite permiso de salida del país a menores de edad, entre otras actuaciones, brindando seguridad jurídica, confianza ciudadana hacia el Estado.

Muchos son los temas para tratar sobre desjudicialización dentro de la gestión notarial; sin duda el más importante es brindar justicia con oportunidad protegiendo los derechos de las personas y promoviendo la convivencia pacífica de nuestros pueblos.

El servicio notarial no es una alternativa, es el modelo de gestión de servicio a la ciudadanía en temas no contenciosos para la desjudicialización en los diferentes sistemas de justicia, analizando minuciosamente cada tema desde una perspectiva técnico-jurídica, humanista y solidaria; hacia allá nos encaminamos las notarias y notarios de América y el mundo.



Notario Homero López Obando (Ecuador)
Presidente del Comisión de Asuntos
Americanos (CAAM) de la UINL



Calificación registral en la era digital: Hacia un registro más ágil y seguro

En el contexto institucional de Guatemala, el Registro General de la Propiedad –RGP– juega un papel crucial en la protección y seguridad jurídica del derecho de propiedad. Su función como garante de publicidad, legalidad y certeza en los actos y negocios jurídicos sobre bienes inmuebles y muebles identificables lo convierte en un pilar esencial del Estado de Derecho. Sin embargo, frente a un mundo en constante evolución tecnológica, surge una interrogante impostergable:

En un entorno cada vez más digital, ¿es sostenible que el sistema registral continúe operando sin una transformación digital integral y estratégica?

El reto de modernizar la calificación registral

La calificación registral consiste en un examen jurídico orientado a determinar la validez, legalidad y coherencia de los documentos presentados para su inscripción. Actualmente, este procedimiento se realiza predominantemente de forma manual, basado en la revisión física de documentos con el apoyo de herramientas tecnológicas que aún se encuentran limitadas en cuanto a trazabilidad y control de calidad.

Esta modalidad, en un sistema que atiende un alto volumen de transacciones, impacta negativamente la experiencia del usuario, sin aprovechar las grandes posibilidades que la tecnología aporta, desde hace ya algunos años, y que son aspectos que pueden ser significativamente mejorados mediante una transformación digital estructurada.

La transformación digital de este proceso, entendida como la incorporación progresiva y planificada de tecnología para optimizar la calificación registral, no es una opción futura: es una necesidad

actual. Implica revisar y adaptar el procedimiento desde una perspectiva sistémica, con soporte normativo, técnico y humano, garantizando el respeto a los principios registrales y a la normativa vigente.

Un marco normativo que permite avanzar

Guatemala cuenta con una base legal sólida que, pese a su antigüedad, ha evolucionado para facilitar el proceso de transformación digital en el ámbito registral. El Código Civil (Decreto Ley 106), vigente desde 1964, establece los principios fundamentales del derecho de propiedad, la publicidad registral y la función calificadora del registrador. Aunque concebido en una época analógica, este cuerpo normativo ha sido objeto de reformas puntuales que permiten su interpretación y aplicación en contextos modernos, en armonía con el avance tecnológico.

Complementariamente, el Reglamento de los Registros de la Propiedad, que regula la organización y funcionamiento del sistema registral, proporciona un marco procedimental flexible, susceptible de adaptarse a nuevas formas de presentación, recepción y gestión documental, siempre que se preserve la seguridad jurídica. Este reglamento permite establecer criterios técnicos y operativos mediante acuerdos administrativos, lo que ha facilitado la implementación de sistemas electrónicos como la Gestión Electrónica de Documentos.

Por otro lado, el **Decreto 47-2008, Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas**, representa un hito en la modernización legal del país. Esta ley reconoce la validez jurídica de la firma electrónica avanzada, equiparándola a la firma autógrafa, siempre que se cumplan requisitos de autenticidad, integridad y verificabilidad. Gracias a este marco legal, hoy es

posible que documentos suscritos digitalmente sean presentados al Registro para su calificación y eventual inscripción, abriendo paso a una nueva era en la gestión registral.

En conjunto, estos cuerpos normativos no sólo permiten, sino que legitiman jurídicamente una transformación digital paulatina, segura y técnicamente estructurada del proceso calificativo, bajo el principio de legalidad.

Hacia una transformación gradual, consensuada y sostenible
Transformar digitalmente la calificación registral no puede ni debe asumirse como una imposición ni como un cambio abrupto. Por el contrario, exige una estrategia institucional cuidadosamente planificada, basada en la experiencia acumulada por sus actores principales, alineada con los procesos de modernización institucional y construida sobre el consenso.

Esta transformación debe garantizar la participación de todos los actores involucrados: Registrador General, de la Propiedad, Operadores Registrales, Registradores Auxiliares, Notarios, y población del país que utiliza los servicios del Registro General de la Propiedad, asegurando así una transición ordenada, legítima y sostenible hacia un modelo más eficiente.

Este proceso debe contemplar los siguientes componentes clave:

- **Protocolos de interoperabilidad y firma electrónica**

avanzada: definir estándares claros para la recepción, validación y admisión de documentos firmados electrónicamente, respaldados por una infraestructura tecnológica segura, interoperable y jurídicamente verificable.

- **Formación y sensibilización institucional:** promover la capacitación continua del personal registral, así como de los usuarios del sistema, sobre el uso, beneficios y alcances de la tecnología aplicada al proceso de calificación registral.

- **Seguridad y trazabilidad operativa:** implementar mecanismos que garanticen la trazabilidad completa del procedimiento registral, auditoría digital efectiva y respaldo confiable de la información, minimizando riesgos de alteración, pérdida o acceso no autorizado.

- **Seguridad jurídica y control normativo:** asegurar que toda implementación tecnológica se sustente en el principio de legalidad, mediante controles normativos previos, dictámenes técnicos y jurídicos, y la emisión de disposiciones administrativas debidamente fundamentadas que respalden su ejecución.

La reciente implementación de sistemas como la Gestión Electrónica de Documentos –GED– representa un avance concreto y evidencia la voluntad institucional de modernizar.

Sin embargo, su verdadero impacto dependerá de que estas herramientas tecnológicas se integren de manera progresiva en el proceso de calificación registral, no solo como mecanismos de recepción documental, sino también como instrumentos de apoyo al análisis jurídico, con trazabilidad automatizada y en estricto apego a la normativa vigente.

¿Por qué no podemos esperar?

En un país donde el derecho de propiedad constituye la base para la inversión, el desarrollo urbano, la planificación territorial y la paz social, contar con un sistema registral moderno, eficiente y seguro

es una necesidad institucional impostergable. La transformación digital del proceso registral —como conjunto relacionado de fases, incluyendo la recepción, clasificación, calificación, inscripción y publicidad— debe concebirse como un proyecto integral, sustentado en legalidad, técnica y visión de futuro.

La función calificadora, eje esencial del procedimiento registral, permanece como una responsabilidad estrictamente jurídica. La tecnología no la sustituye, pero sí la fortalece: potencia su rigor, su objetividad con el análisis y su capacidad de respuesta.

El reto no es digitalizar la burocracia, sino transformar el modelo de gestión registral para garantizar con mayor certeza el derecho de propiedad. La transformación digital del proceso registral no es un punto de llegada, sino un camino institucional que requiere decisiones técnicas, legales y consensuadas. El Registro General de la Propiedad, pionero en la implementación de innovaciones que han marcado precedentes, no debe detener su marcha hacia la era electrónica.

Corresponde seguir caminando en la ruta de la modernidad, la tecnología y la mejora continua, con un firme compromiso hacia la seguridad jurídica y el servicio público de calidad que el país demanda y merece.



Notario Erick Rodolfo López López
con amplia trayectoria en derecho registral, ha ejercido la docencia en diversas universidades y diplomados. Actualmente funge como Registrador Sustituto del Registro General de la Propiedad."

A hand holding a glowing globe with a family icon inside. The globe is dark blue with a map of the world. Inside the globe, there is a white icon of a family: a central circle for a head and two smaller circles for shoulders, with two larger semi-circles below for legs. The hand is holding the globe from the bottom, and there is a bright light emanating from the center of the globe. The background is dark blue with some light effects.

Mandatos relacionados con menores de edad ¿Cómo representar a menores?

Vamos a abordar el tema de mandatos relacionados con menores de edad. Conforme a nuestra legislación, por el mandato una persona encomienda a otra la realización de uno o más actos o negocios, el cual puede otorgarse con representación o sin ella, en el primero de ellos, el mandatario obra en nombre del mandante los negocios que realice dentro de las facultades que se le hayan conferido, obligan directamente al mandante.

Por el contrario, en el mandato sin representación, el mandatario obra en nombre propio, por lo que él es el principal responsable de los negocios que realice dentro de las facultades que se le hayan conferido y no obligan directamente al mandante.

El Código Civil establece en el artículo 1690 las clases de mandato como mandato general y mandato especial. Así mismo el Código Civil regula además que para asuntos judiciales, el poder queda sujeto especialmente a lo que establecen las leyes procesales, clasificándolo conforme la ley del Organismo Judicial en poder judicial.

En ese sentido, los mandatos especiales se contrae a uno o más asuntos siempre determinados, es decir, otorgar facultades precisas, específicas, puntuales, no amplias, que puedan interpretarse o producir efectos de una delegación de guarda y custodia.

De conformidad con nuestra legislación contenida en el **Decreto Ley 106, Código Civil**, los representantes de los menores, incapaces y ausentes, únicamente pueden otorgar poderes especiales para asunto determinado y que no pueda ser atendido personalmente por ellos, en ese sentido, la Declaración Universal de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, establece que la infancia tiene derecho a cuidados y asistencias especiales, también la Declaración de los Derechos del Niño, establece que

“el niño por su falta de madurez física y mental, necesita protección y cuidados especiales, incluso la debida protección legal, tanto antes como después de su nacimiento”.

Al regular la Convención sobre los Derechos del Niño que, se entiende por niño todo ser humano menor de dieciocho años de edad, y que el Código Civil guatemalteco, regula que son mayores de edad los que han cumplido dieciocho años, el Estado de Guatemala, asegura la protección y cuidado al tener en cuenta los derechos y deberes de sus padres, tutores u otras personas responsables de él ante la ley, tiene medidas legislativas y administrativas adecuadas, cuando regula de manera clara que para que un mandato surta efectos, en donde se otorgue alguna facultad referente a un menor, esta sea determinada.

Como notarios debemos tener presente al elaborar un mandato especial que la denominación del mandato debe coincidir con las facultades que se otorgan en el mismo, es decir, en el caso concreto relacionado con menores, que al otorgar un mandato especial se deben evitar frases propias de un mandato general como: “facultades inherentes” ya que los asuntos son determinados; “para lo que tenga o pueda tener interés” porque ya están expresadas por el mandante las facultades, “enunciativas y no limitativas” porque al ser determinadas, en el poder especial, contradice lo ya puntualizado.

El Estado es protector del menor, por tanto, debe prevalecer siempre su bienestar.



Notaria Judith Urizar C.
Subdirectora del Archivo General de Protocolos

El Registro Nacional de las personas, garante del derecho de identidad e identificación en Guatemala

Según el diccionario de la Real Academia Española define a la identidad como “Conjunto de rasgos propios de un individuo o de una colectividad que los caracterizan frente a los demás”, asimismo, también la define como la “Conciencia que una persona tiene de ser ella misma y distinta a las demás”

El Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Tomo IV, define la identidad como “Filiación, y señas personales”, en el mismo documento se incluye la conceptualización en derecho como “el hecho comprobado de ser una persona o cosa, la supuesta o buscada; constituye la determinación de la personalidad individual a los efectos de las relaciones jurídicas, de gran importancia con respecto a los hijos naturales y demás ilegítimos.

Una persona tiene rasgos que lo diferencia de los demás, sin embargo, existen características que le permiten a un individuo ser parte de un grupo social, una cultura, un país, una familia, entre otros, es decir, todas las personas desde que nacen tienen derecho inalienable a contar con los atributos como lo son los datos biológicos, biográficos y culturales que permiten su individualización como sujeto en la sociedad y a no ser privados de los mismos.

El derecho a la identidad e identificación **abarca los derechos a tener un nombre, un apellido, una nacionalidad, a ser inscrito en un registro público**, a conocer y ser cuidado por sus padres y a ser parte de una familia, tal como lo establece en los artículos 7 y 8 de la Convención sobre los Derechos del Niño.

En Guatemala a través de la historia las personas han necesitado de un documento que avale su origen, que los identifique y que les permita realizar hechos y registros civiles, inicialmente las personas tenían el registro de sus datos en las iglesias católicas; en el año 1877, con la promulgación del primer Código Civil en Guatemala, se hizo realidad la institucionalización del que también resultó ser el primer Registro Civil guatemalteco.

Esta entidad nacía como un órgano estatal administrado por la municipalidad con la pretensión de superar esas restricciones y despojarse de las disposiciones de la Iglesia Católica.

No obstante, muchas figuras de los Registros Parroquiales fueron trasuntadas a este nuevo modelo, con lo cual el “nuevo Registro Civil” nace con ausencia de aspectos propios de esa institución requeridos para eficaz funcionamiento.

A través de Decreto No 1735 de 30 de mayo de 1931 de la Asamblea Legislativa de 1931 se promulga la Ley de Cédulas de Vecindad, misma que establece la “Cedula de Vecindad” como el documento de identificación obligatorio para “todos los guatemaltecos y extranjeros domiciliados en la República, así mismo, se originó la apertura de libros de inscripciones municipales y un índice que contenía el nombre de los vecinos, la cedula de vecindad fue utilizada para contraer matrimonio, ejercer cargos públicos, reconocer hijos, realizar procesos de defunciones, entre otros.



Dentro de la historia es importante destacar la evolución que han tenido los registros, ya que conforme a las necesidades y conductas sociales se han venido desarrollando para poder brindar un mejor servicio, y una mejor seguridad individual.

Es hasta la entrada en vigencia de la **Ley del Registro Nacional de las Personas**, la cual surge tras la urgente necesidad de implementar la normativa jurídica que regule lo relativo a la documentación personal, para adaptarla a los avances tecnológicos de la ciencia, el Registro Nacional de las Personas surge como la **entidad encargada de organizar y mantener el registro único de identificación de las personas** naturales, inscribir los hechos y actos relativos a su estado civil, capacidad civil y demás datos de identificación desde su nacimiento hasta la muerte, así como la emisión del documento personal de identificación, para tal fin implementa y desarrolla estrategias, técnicas y procedimientos automatizados que permiten un manejo integrado y eficaz de la información, unificando los procedimientos de inscripción de las mismas y con ello garantiza el irrestricto respeto del derecho a la identidad e identificación de las personas naturales y los demás derechos inherentes a ella, derivados de su inscripción en el RENAP.

Conforme a la **Convención Americana sobre Derechos Humanos**, podemos establecer que los derechos esenciales del hombre no nacen del hecho de ser nacional de determinado Estado, sino que de los atributos de la persona humana, el derecho de identidad es entonces **un derecho inherente a las personas**, toda vez que este derecho está comprendido de manera integral con el estado civil y capacidad de las personas de adquirir **derechos y obligaciones**, por lo tanto, el que exista el Registro Nacional de las Personas -RENAP- **es necesario para velar por el respeto a dicho derecho**.



Notario Juan Ramiro Toledo Montenegro,
Magistrado Suplente Sala Mixta de la Corte de
Apelaciones del Departamento de Sololá
Exsubdirector de Registro Central de las Personas
del Registro Nacional de las Personas



Modernización del notariado guatemalteco en la era digital

El notariado guatemalteco ha sido históricamente un pilar fundamental para la seguridad y certeza jurídica, sustentado en la formalidad de los instrumentos públicos impresos en papel sellado especial para protocolo, con firmas manuscritas y sello notarial con la intervención personal del notario, como garante de la legalidad y fe pública que ostenta.

Este modelo tradicional ha representado durante décadas un símbolo de legalidad, permanencia y confianza tanto para el Estado como para la sociedad.

Sin embargo, el avance de la tecnología y la globalización han generado transformaciones profundas en los mecanismos de interacción social, económica y jurídica, lo que exige una adaptación estructural del notariado y la forma de ejercer la función notarial. En este contexto, la modernización del notariado se vuelve no solo necesaria, sino urgente, para evitar su obsolescencia y asegurar su eficacia en el actual entorno digital.

Esta evolución debe sustentarse en tres pilares fundamentales: Actualización del ordenamiento jurídico, que permita la

incorporación de nuevas tecnologías sin comprometer los principios de legalidad y fe pública, especialmente en actos y contratos solemnes.

Adopción de herramientas digitales, como plataformas de gestión documental, videoconferencias certificadas, tecnologías blockchain y, especialmente, el protocolo digital y la firma electrónica avanzada.

Formación técnica del profesional, que debe ser competente no solo en derecho, sino también en el uso de tecnologías aplicadas al ejercicio notarial.

Aunque la Ley para el Reconocimiento de las Comunicaciones y Firmas Electrónicas (Decreto 47-2008) reconoce la validez jurídica de documentos electrónicos y firmas digitales, su aplicación se limita al ámbito privado.

De igual forma, el Código de Comercio (Decreto 2-70) permite el uso de medios tecnológicos en actos societarios, pero el Código de Notariado y otras regulaciones legales, aún exigen la materialidad documental y la presencia física de las partes, generando una dualidad normativa que limita la plena incorporación de herramientas tecnológicas en la función notarial.

La digitalización del notariado a través de la implementación del protocolo digital y la firma electrónica avanzada, representa una oportunidad estratégica para fortalecer la seguridad jurídica, reducir tiempos y costos, así como la facilitación en la interoperabilidad con los registros públicos y otras entidades estatales; además, la utilización de tecnologías como la gestión documental electrónica, videoconferencias certificadas y blockchain, permitiría la conservación y una trazabilidad más robusta de los instrumentos públicos y documentos notariales, incrementando la confianza y la eficiencia en la prestación de los servicios notariales.

No obstante, la transformación digital del notariado no debe entenderse como una simple digitalización de los procesos, sino como una reforma estructural que preserve los principios deontológicos y la esencia del sistema de notariado latino, adaptando la función notarial a las exigencias de la globalización y al entorno digital.

Para ello, es indispensable una armonización y actualización legislativa que complementen la función notarial, así como las normas jurídicas registrales, habilitando expresamente el uso del protocolo digital y la firma electrónica avanzada para la autorización de instrumentos públicos y su correspondiente inscripción registral.

La reforma normativa debe orientarse para garantizar que la función notarial continúe siendo garante de la legalidad, seguridad y certeza jurídica en un entorno digital, consolidando un modelo de eficiencia, confianza y seguridad capaz de responder a los desafíos y necesidades de una sociedad cada vez más digitalizada.

Asimismo, posicionaría a Guatemala como referente regional en innovación jurídica y práctica notarial, ampliando el acceso a servicios digitales y fortaleciendo la seguridad jurídica en el tráfico jurídico nacional e internacional.

La transformación digital del notariado no implica renunciar a su esencia, la fortalece. La tecnología no sustituye al notario, potencia su función como garante de la legalidad y seguridad jurídica en entornos digitales.

Para ello, es indispensable armonizar la legislación vigente, para habilitar el uso del protocolo digital y la firma electrónica avanzada por parte de los notarios, adaptando la función notarial a las exigencias de la globalización y el entorno digital; para lo cual, también deberá modernizarse los registros públicos.

La modernización del notariado representa una oportunidad estratégica para fortalecer la seguridad jurídica, ampliar el acceso a servicios digitales y posicionar a Guatemala como referente regional en innovación jurídica y práctica notarial. El notario del siglo XXI debe ser un profesional integral, capaz de ejercer la fe pública con la misma solidez, tanto en papel como en el entorno digital.

No debe entenderse como una simple digitalización de procesos, sino como una transformación estructural que preserve los principios deontológicos de la profesión y continuar bajo las directrices del sistema latino de notariado.



Notario Neri Arnoldo Méndez Cruz

Doctor en Derecho Constitucional.

Maestro en Derecho Notarial y en Derecho Tributario-Financiero.

Con 16 años de ejercicio profesional.

¿Qué necesita Guatemala de los registros públicos?

Interoperabilidad de la información

Por: Iris Ibeth Pérez

Guatemala necesita registros públicos modernos, seguros e inclusivos, para dar certeza jurídica, celeridad y transparencia en los procesos, en atención al habeas data (derecho a la privacidad de la información) y el resguardo de los datos sensibles.

El magistrado suplente de Sala de Apelación de la Corte Suprema de Justicia, Juan Ramiro Toledo Montenegro, ex subregistrador central de las personas de RENAP, señala que lo principal es el fortalecimiento de la interoperabilidad de la información.

“Ya se inició con la consulta de los datos, con el resguardo y respaldo de la información, pero es importante brindar más opciones de servicio a distancia. Con la diversidad cultural y las nuevas generaciones, que saben del manejo de tecnología, es necesario desarrollar legislación que se pueda implementar en cada institución para facilitar los procesos”, señaló.

Edda Lissette Toruño Cisneros, Registradora Central de las Personas de RENAP coincide en que existen comunidades en áreas rurales y de difícil acceso que no cuentan con servicios básicos como energía eléctrica, transporte o conectividad, lo cual limita el acceso a los servicios registrales.

“Se requiere mayor articulación entre las instituciones del Estado para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones en la generación y entrega de documentos, la brecha digital y el desconocimiento de los servicios electrónicos también representan desafíos importantes para lograr una cobertura más amplia”, puntualizó Toruño.

RENAP ha impulsado convenios de cooperación interinstitucional que permiten el intercambio de información de manera segura, con el objetivo de fortalecer la interoperabilidad y mejorar la prestación de servicios.

“La sistematización progresiva de servicios ha permitido ofrecer atención en línea, facilitando el acceso a registros desde cualquier lugar, siempre que se cuente con conectividad”, explicó la funcionaria.

Los entrevistados señalan que se debe invertir técnica,

normativa y en capacitación del recurso humano, además de dar un respaldo de la infraestructura tecnológica.

“En este tiempo acelerado por la revolución tecnológica, mientras más rápido es mejor, es necesario entonces, que muchas transacciones se hagan en menos tiempo y eso permita que los ciudadanos puedan abrir un negocio y puedan generar un emprendimiento e ingresos para su familia, de forma lícita, si la inscripción es pronta, ágil y segura”, aportó Luis Felipe Lepe Monterroso, presidente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral.

Como Instituto existe una participación activa dentro del ámbito jurídico registral y notarial, y debe contar con los medios idóneos para ayudar a esta interoperabilidad como una herramienta útil para el notario que resguarda su integridad y ética y así mismo dotar certeza a los servicios que brinda, señaló Toledo.

El marco normativo

Cuando se crea el Registro Nacional de las Personas (RENAP), como parte de los compromisos tras la firma de los Acuerdos de Paz, se considera un avance importante, pues inicia la viabilidad de consultar de información biográfica y biométrica de las personas.

Este registro, uno de los más actualizados, abre paso a otras entidades para que se conecten y compartan información, como la emisión de antecedentes penales y policíacos, la emisión de licencias de conducir, los registros de la Superintendencia de Administración Tributaria, SAT, entre otras.

Algunos de los casos de éxito que actualmente se pueden mencionar son:

- La Universidad de San Carlos de Guatemala, (Usac), que emite los títulos con Firma Electrónica Avanzada (FEA), hace que las sedes en departamentos pueden obtener el diploma automáticamente.
- El Ministerio Público utiliza FEA en algunas certificaciones, como el Registro Nacional de Agresores Sexuales (Renas).
- La emisión de antecedentes penales y policíacos, también se hacen en línea desde hace varios años.
- El Instituto Guatemalteco de Migración (IGM) que consulta las

bases de datos o el Tribunal Supremo Electoral (TSE) que utiliza información de forma vital para elaborar el padrón electoral.

Otro de los avances importantes que conlleva la FEA, es el estampado cronológico, un sello electrónico, que hace o estampa una Firma Electrónica Avanzada de la empresa o de persona jurídica y sirve para detectar la fecha y hora en que se realiza la transacción.

Retos para mejorar los registros públicos

Continuamente se desarrollan reuniones entre más de 20 representantes de los registros públicos de Guatemala, para nutrir la mesa de diálogo abierta y hacer una agenda de país, señaló Luis Felipe Lepe, presidente del IGDNR.

Voluntad del Estado, debe existir un acuerdo de los gobernantes para impulsar esta modernización.

Concientización y capacitación continua de los funcionarios y los ciudadanos.

Inversión económica en equipo de informática, internet, servidores y la infraestructura requerida.

Cambio de legislación.

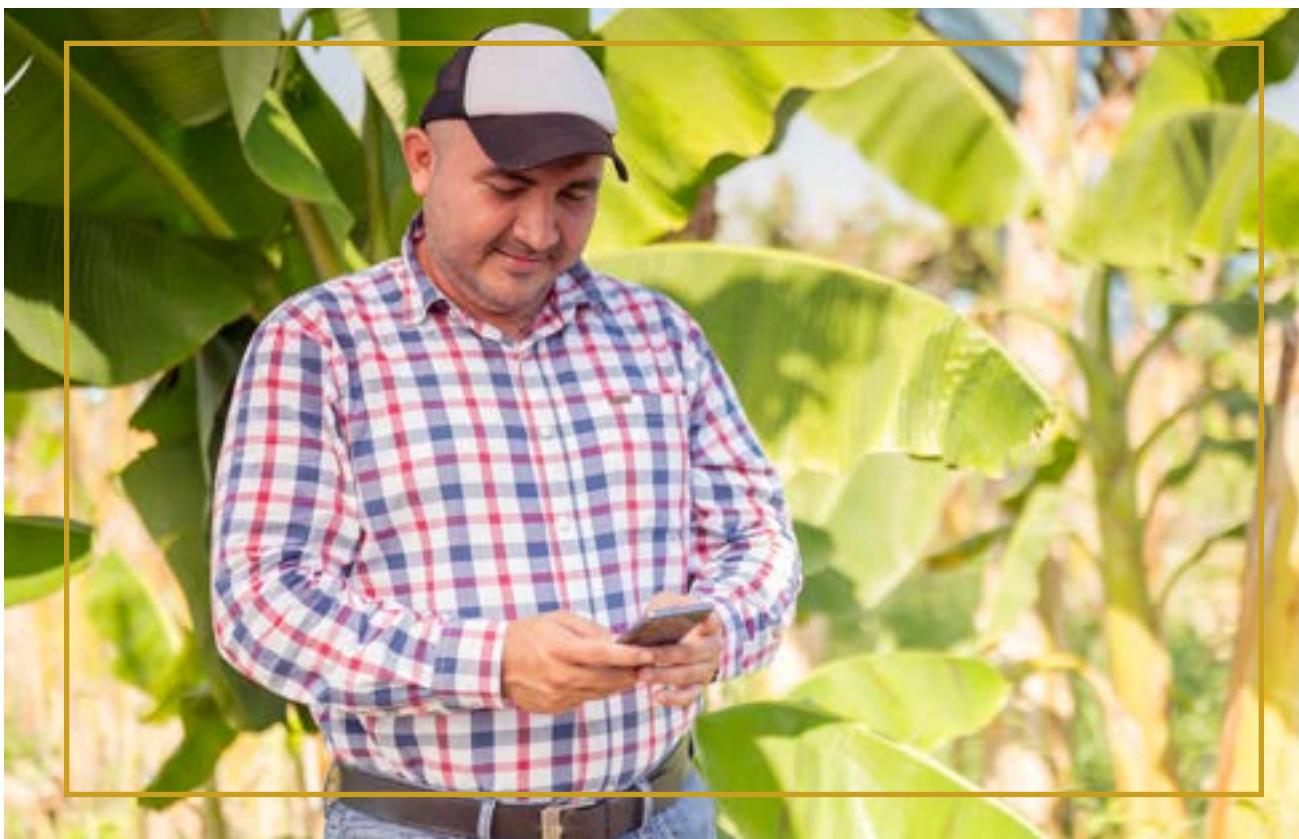
20 Representantes de los registros públicos de Guatemala permanecen en una mesa de diálogo continua.

“Se requiere mayor articulación entre las instituciones del Estado para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones en la generación y entrega de documentos”

Edda Lissette Toruño Cisneros, Registradora Central de las Personas de RENAP.

“Como Instituto (Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral) existe una participación activa dentro del ámbito jurídico registral y notarial, y debe contar con los medios idóneos para ayudar a esta interoperabilidad”

Juan Ramiro Toledo Montenegro, magistrado suplente de Sala de Apelación de la Corte Suprema de Justicia y ex subregistrador central de las personas de RENAP.



El salto digital del notariado: La urgente reforma legal para el timbre notarial electrónico en Guatemala.

La Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral (IGDNR), durante las reuniones de seguimiento para el “I Encuentro de Registradores de Guatemala”, ha priorizado temas claves para el desarrollo del Notariado.

En la tercera sesión, se debatió y se identificó la necesidad de implementar un Timbre Notarial electrónico. Esta iniciativa surge motivada por los avances en los Registros Públicos, que están adoptando nuevos servicios digitales y electrónicos para notarios, usuarios finales y consumo interinstitucional.

Como resultado, se creó una Comisión encargada de elaborar el anteproyecto de reforma al Decreto 82-96 del Congreso de la República de Guatemala, el cual contiene la Ley del Timbre Forense y Timbre Notarial. Dicho anteproyecto fue presentado en la cuarta sesión con el propósito de que la Junta Directiva del IGDNR lo someta al Congreso de la República e inicie su proceso legislativo. Los avances tecnológicos han impactado positivamente la certeza jurídica de los actos y negocios en el país, especialmente en el ámbito de los Registros y los servicios tributarios implementados por la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT).

Sin embargo, el cumplimiento tradicional del impuesto del Timbre Forense y Timbre Notarial obstaculiza el desarrollo del Estado y el funcionamiento del sector jurídico y administrativo. Esto se debe a la desigualdad frente al pago de otros impuestos, como el Timbre Fiscal, que ya se cubren de forma digital o electrónica (y cuya comprobación física se materializa mediante la razón electrónica de pago). Esta disparidad frena las mejoras en los servicios públicos y registrales, afectando directamente los servicios que brindan los Notarios y Notarias en Guatemala.

En virtud de lo expuesto, los miembros de la cuarta sesión de seguimiento del “I Encuentro de Registradores de Guatemala” consensuaron la reforma a la Ley del Timbre Forense y Timbre Notarial. El objetivo es contribuir a las mejoras que se están desarrollando en los servicios públicos registrales. Por lo tanto, se propuso reformar el artículo 1 de la Ley de la siguiente manera:

Propuesta de Reforma al Artículo 1 de la Ley del Timbre Forense y Timbre Notarial.

“ARTICULO 1.- Se reforma el artículo 1 de la LEY DE TIMBRE FORENSE Y TIMBRE NOTARIAL, el cual queda así:

Artículo 1. Se crea un impuesto, que cubrirán los Abogados y Notarios en ejercicio de sus profesiones. Se denominarán, según su clase y objeto, Forense y Notarial. Se exceptúan del impuesto a que se refiere esta ley, los contratos autorizados por el Escribano de Gobierno y todas las actuaciones de asuntos tramitados ante los bufetes populares de las universidades del país.

Dicho impuesto se recaudará por medio de: a) Timbres o estampillas específicas para el efecto; b) En efectivo, en las cajas respectivas del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, de los bancos del sistema o instituciones autorizadas para el efecto, lo que comprende:

En efectivo propiamente, con cheque personal del mismo banco, de caja o de gerencia u otros medios que faciliten los bancos del sistema y el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, tarjetas de crédito, de débito o medios similares en los bancos del sistema autorizados o en cajas internas del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala; y, c) Por medio de herramientas informáticas para la gestión del pago en forma electrónica del impuesto que para el efecto se creen por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala y bancos del sistema.”

Reforma sobre la Inutilización del Timbre.

Adicionalmente, se analizó la problemática en torno a la inutilización de los timbres (forenses y notariales). Por ello, el artículo 2 del anteproyecto de ley busca aclarar este punto, permitiendo que la inutilización varíe según las nuevas modalidades de comprobación del pago. Esta modificación es crucial, pues evitará contravenciones y eliminará dudas sobre su aplicación en los instrumentos públicos que se presentan ante los Registros en Guatemala. La norma propuesta es la siguiente:
“ARTICULO 2.- Para la mejor aplicación del presente decreto, en cualquier norma contenida en otras leyes, donde se refiera a la inutilización de los Timbres Forenses y Timbres Notariales, esta se podrá realizar en documentos físicos, digitales y/o electrónicos por medio de sellos físicos, electrónicos, digitales o de cualquier otra forma, que permita su aplicación y consumo en los servicios digitales y electrónicos.”

Conclusión:

En conclusión, esta reforma dotará al Colegio de Abogados y Notarios (CANG) de las herramientas necesarias para aplicar tecnologías sin inconvenientes en la emisión, adquisición, venta, inutilización y comprobación del pago del Impuesto del Timbre Forense y Notarial. Esto no solo mejorará la recaudación de dichos impuestos, sino que, de manera crucial, apoyará el desarrollo de la certeza jurídica en Guatemala y potenciará la modernización tecnológica en todos los servicios registrales.



Notario David de Jesús Duarte Alas

Maestría en Ciencias Forenses por la Universidad de Valencia España y Universidad de San Carlos de Guatemala, Vocal I de la Junta Directiva del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala para el período 2021-2023.

Auge de la propiedad horizontal en Guatemala

Ganador del Monografía 2025 en el Programa de Especialización en Derecho Inmobiliario 2025 del IGDNR

En el contexto de la creciente urbanización y el desarrollo acelerado de las ciudades en Guatemala, la propiedad horizontal ha surgido como una figura jurídica y social de notable relevancia. Este régimen, que permite la coexistencia de la propiedad exclusiva sobre unidades privativas y la copropiedad sobre áreas comunes dentro de un mismo inmueble, ha cobrado protagonismo en la planificación urbana, la inversión inmobiliaria y el acceso a la vivienda.

La propiedad horizontal tiene una naturaleza jurídica sui generis, ya que combina elementos de la propiedad individual con la copropiedad sobre bienes comunes. Se configura como un derecho real autónomo, distinto de la mera copropiedad, al estar regulado por un régimen legal específico que delimita derechos y obligaciones de los copropietarios.

La concentración demográfica en zonas metropolitanas, como la Ciudad de Guatemala y sus municipios aledaños, ha propiciado una transformación profunda en la forma de habitar y gestionar los espacios urbanos, haciendo del régimen de propiedad horizontal una alternativa funcional y estratégica frente a la escasez de suelo urbano y los desafíos habitacionales contemporáneos.

El auge de esta modalidad no responde únicamente a factores demográficos, sino también a razones económicas, normativas y sociales. Desde la perspectiva legal, el marco regulatorio guatemalteco —encabezado por Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida (Decreto 1318), el Código Civil (Decreto Ley 106) y complementado por reglamentos internos de convivencia— establece las bases que permiten su implementación, aunque no sin vacíos o retos prácticos. Por otro lado, el crecimiento del sector inmobiliario, impulsado por actores públicos y privados, ha potenciado la multiplicación de proyectos habitacionales y comerciales bajo este modelo, promoviendo nuevas formas de organización comunitaria, distribución del espacio y participación ciudadana.

Cada condominio o conjunto habitacional debe contar con un reglamento aprobado por la asamblea de copropietarios, que regula el uso de áreas comunes, cuotas de mantenimiento, y normas de convivencia.

Los artículos 51 y 52 de la Ley de la Propiedad Horizontal Divida no contrarían las disposiciones del Código Civil y se refiere a los puntos que debe contener el reglamento de copropiedad y administración y a las modificaciones de este, en consecuencia, son complementarios a lo que se establece en el artículo 559 del Código Civil.

Dentro del gobierno municipal las municipalidades atienden los servicios públicos y son los responsables del ordenamiento territorial y control urbanístico de su municipio, por lo cual, es indispensable conocer las ordenanzas, reglamentos, acuerdos y disposiciones municipales, para poder establecer el régimen de propiedad horizontal, un ejemplo actualmente es el Plan de Ordenamiento Territorial -POT-.

El notario, el Registro General de la Propiedad y los desarrolladores inmobiliarios han sido fundamentales para formalizar este régimen, adaptando procedimientos ante la falta de legislación específica.

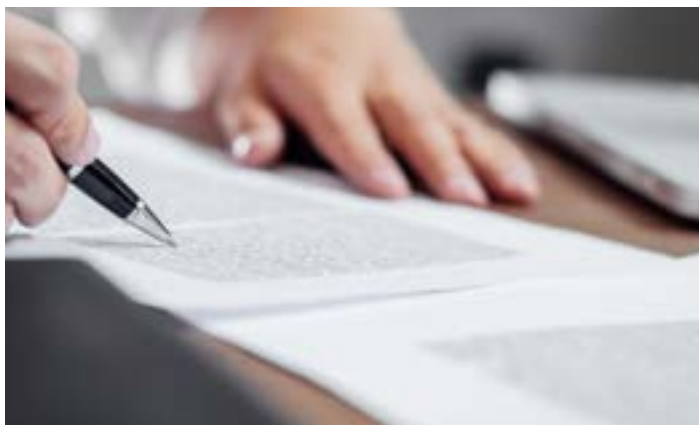
Dado que la ley es relativamente escueta, el Registro General de la Propiedad ha desarrollado criterios técnicos y prácticos para la inscripción del régimen, incluyendo: Requisitos de ubicación, nomenclatura y planos; prohibiciones para someter inmuebles con gravámenes o anotaciones; y además la función clave del notario como articulador entre los aspectos técnicos y jurídicos del régimen.

El artículo 34 de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas contiene los requisitos mínimos para que un bien inmueble pueda ser objeto de financiamiento y que son conocidos por las entidades que tiene práctica y experiencia en el desarrollo inmobiliario; y el artículo 41 indica que todas las obras deben ajustarse a los requisitos y especificaciones que establece el FHA.

El crecimiento de la propiedad horizontal en Guatemala refleja una transformación estructural del modelo habitacional urbano, impulsada por la necesidad de optimizar el uso del suelo ante el aumento poblacional y la expansión desordenada de las ciudades.

Este régimen ha permitido una mayor densificación en zonas estratégicas, facilitando el acceso a vivienda en áreas urbanas consolidadas, aunque también plantea desafíos en términos de planificación, servicios públicos y sostenibilidad ambiental.

El éxito de la propiedad horizontal no depende solo de la infraestructura legal, sino también del compromiso de los copropietarios con la gestión colectiva.



Se recomienda impulsar campañas de educación cívica y ambiental, fomentar la participación democrática en las decisiones del conjunto y establecer mecanismos transparentes de administración que fortalezcan el tejido social y prevengan conflictos.



Abogada y Notaria, Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, M.A. en Derecho Constitucional, Universidad Mariano Gálvez de Guatemala y M.A. en Derecho de Familia, Universidad San Pablo de Guatemala, docente universitaria, ejercicio liberal de la profesión. Americanos (CAAM) de la UINL



La Autonomía del Derecho Inmobiliario y la problemática del Real Estate en Guatemala

La monografía titulada La autonomía del Derecho Inmobiliario y la problemática del “Real Estate” en Guatemala, elaborada por Herbert Rolando Chávez Gordillo, estudia la relevancia, fundamentos y desafíos del Derecho Inmobiliario en el contexto guatemalteco, con énfasis en el papel de los corredores de bienes raíces y la necesidad de reconocer esta rama jurídica como autónoma dentro del derecho privado.

En la introducción **se establece que el derecho, como ciencia social, regula las relaciones humanas, adaptándose a la modernidad y la globalización.** En este proceso, surge la necesidad de una rama específica: el Derecho Inmobiliario, orientada a normar el creciente mercado de bienes raíces. Guatemala posee una amplia normativa que protege la propiedad privada desde la Constitución, tratados internacionales y jurisprudencia constitucional, lo que refleja su importancia. Además, la inversión inmobiliaria se ha convertido en un motor económico, con la aparición del corretaje inmobiliario, un contrato atípico que carece de regulación adecuada.

El Capítulo I desarrolla los fundamentos conceptuales.

El Derecho Real se define como el poder inmediato y directo que tiene una persona sobre una cosa, con eficacia erga omnes. Sus elementos internos y externos garantizan tanto el poder jurídico sobre el bien como su oponibilidad frente a terceros. La clasificación jurídica distingue derechos reales de goce y disposición (propiedad), de uso (usufructo, servidumbres), y de garantía (hipoteca, prenda).

Asimismo, se estudia el **Derecho Registral**, que tiene como finalidad otorgar certeza y seguridad al tráfico inmobiliario. Se analizan principios esenciales como inscripción, especialidad, legalidad, tracto sucesivo, publicidad, prioridad y fe pública, los cuales sustentan la labor del Registro General de la Propiedad en Guatemala. En el Capítulo II, se aborda directamente el fenómeno del “real estate” en Guatemala. El Derecho Inmobiliario se define como el conjunto de normas que regulan la propiedad y derechos reales sobre bienes inmuebles, centrándose en su adquisición, uso, transmisión y publicidad. Su avance responde al dinamismo social y a la necesidad de seguridad jurídica. Se analiza el papel de los corredores de bienes raíces, quienes actúan como intermediarios entre oferentes y demandantes. Según el Código de Comercio guatemalteco, el corredor se dedica de manera independiente a acercar a las partes para la conclusión de un negocio, sin representar a ninguna de ellas.

Sin embargo, la práctica ha revelado vacíos legales: en muchos casos, los corredores no reciben honorarios porque no existe una normativa clara que respalde el contrato de corretaje, considerado atípico y sin efectos plenos hasta la conclusión del negocio.

Esto genera inseguridad jurídica para quienes ejercen esta actividad.

La problemática del real estate en Guatemala se centra en la falta de regulación del corretaje inmobiliario, lo que genera conflictos al momento de exigir el pago de comisiones. Aunque muchos corredores recurren a contratos privados, la ausencia de un marco legal específico incrementa la incertidumbre. Esta situación evidencia la necesidad de fortalecer al Derecho Inmobiliario como rama formal y autónoma del derecho privado, con instituciones y normas que regulen eficazmente la dinámica del mercado inmobiliario.

El análisis de la autonomía del Derecho Inmobiliario destaca que doctrinalmente, para reconocer una nueva rama jurídica, se requiere una triple autonomía: legislativa, didáctica y científica. Aunque **en Guatemala el Derecho Inmobiliario aún se subsume dentro del Derecho Civil, existen suficientes fundamentos para concebirlo como rama independiente, dado el crecimiento del mercado, su interrelación con otras áreas jurídicas (civil, notarial, mercantil, tributario y procesal) y la creciente demanda social.**

Finalmente, en las conclusiones se afirma que el Derecho Inmobiliario se ha consolidado en Guatemala como parte del derecho privado, vinculado al auge del sector de la construcción y la creciente necesidad de vivienda. Si bien las normas vigentes lo respaldan, persisten vacíos en contratos conexos como el de corretaje, cuya regulación es imprescindible para fortalecer la seguridad jurídica. El Registro General de la Propiedad se reafirma como pilar de certeza en el tráfico inmobiliario. **El estudio sostiene que el Derecho Inmobiliario cumple con los requisitos doctrinales para ser considerado una rama autónoma, dado que cuenta con objeto propio, principios específicos y una importancia creciente en el desarrollo económico y social del país.**

En síntesis, la monografía concluye que la autonomía del Derecho Inmobiliario en Guatemala no solo es deseable, sino necesaria, para garantizar certeza jurídica, regular de manera efectiva las prácticas de “real estate” y responder al dinamismo del mercado inmobiliario contemporáneo.



Notario Herbert Rolando
Chavez Gordillo

Urgente reforma del notariado guatemalteco y su modernización digital



Notario Doctor Luis Felipe Lepe Monterroso
Presidente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral 2023-2027
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Regional de Guatemala

La función notarial en Guatemala se encuentra en un momento crucial que demanda una revalorización profunda y una actualización tecnológica ineludible. Tal como lo reflexionamos en la revista anterior, es fundamental consolidar la importancia social de nuestra profesión, cuyo rol trasciende la mera formalidad legal. Como lo precisa Adrián Iturbide Galindo, la intervención del notario **“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... Esa búsqueda que existió en el pasado es en la actualidad una necesidad, e innegablemente lo será también para la sociedad del futuro.”**

Esta trascendencia se enmarca en el sistema de derecho latino, donde el notariado actúa como el garante primario de la fe pública. Citando al Papa Pío XII en su alocución de 1958, el

notario está “encargado de traducir en legal forma, la voluntad contractual de las partes y su intervención da al contrato su valor jurídico pleno y su fuerza ejecutiva, sin que sea necesaria otra autoridad para confirmarla... se constituye en el intermediario oficial entre el particular que recurre a sus servicios y el orden jurídico del cual se hace intérprete.” Esta definición subraya la naturaleza vital de la función como pilar de la estabilidad jurídica y social.

Una Historia de Contribución y Servicio a la Nación

El notariado guatemalteco posee una rica trayectoria histórica, siendo, como indica Oscar Salas, “el más antiguo de Centroamérica,” con registros que datan desde 1543. Durante estos siglos, los notarios y notarias hemos sido un motor de beneficio social y económico, dotando de certeza jurídica a los actos y contratos, previniendo litigios, consolidando derechos mediante su declaración y perpetuación en los registros públicos, y asesorando a la ciudadanía para moldear su voluntad conforme a la ley. A tal punto ha progresado y se ha incrustado en la vida social, que el acceso al servicio notarial se considera hoy un derecho fundamental de la persona humana, al ser parte esencial del acceso a la justicia preventiva.

A pesar de su antigüedad y de una codificación legislativa en su momento apropiada, desde hace décadas, el gremio ha alertado sobre la urgente necesidad de reformar la legislación vigente. El objetivo es claro: adaptar el ejercicio de la profesión a los tiempos modernos para ofrecer una respuesta más eficiente y eficaz a las demandas sociales. En este sentido, el Doctor René Guillermo Girón Palacios enfatiza: **“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.”**

El Impulso de la Modernización Digital y la Seguridad Jurídica
El Notariado guatemalteco ha llegado a un punto de inflexión donde la modernización digital ha dejado de ser una simple opción para convertirse en una necesidad imperiosa para asegurar su relevancia y eficacia en la sociedad actual.

La incorporación de las Tecnologías de la Información y Comunicación (TIC) es el camino ineludible para superar las limitaciones de los procedimientos puramente analógicos. La digitalización no solo puede potenciar la eficiencia operativa

de los notarios, sino también de democratizar el acceso a la justicia preventiva, garantizando la seguridad jurídica y la fe pública de manera más expedita y accesible para toda la ciudadanía.

Por lo tanto, la legislación notarial requiere una reforma urgente y profunda que la alinee con la realidad digital del siglo XXI. Es absolutamente indispensable incorporar la figura de la firma electrónica avanzada, así como otras tecnologías digitales como el uso de protocolos electrónicos, sellos de tiempo y sistemas avanzados de autenticación biométrica. Estas reformas optimizarán el ejercicio de la función notarial, simplificando la gestión de documentos y la prestación de servicios, a la vez que ofrecen mayor seguridad jurídica y trazabilidad en los actos notariales, combatiendo el fraude y facilitando el comercio y las transacciones a nivel global, sin menoscabo de la fe pública inherente.

El Notariado como Socio Estratégico del Estado

Este llamado a la modernización cobra aún más fuerza ante la inminente obligación legal que plantean las Iniciativas de Ley 5820 y 6593, que buscan imponer a los notarios un riguroso régimen de reporte de transacciones sospechosas para la prevención del lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo, subraya la trascendencia estratégica de nuestra función. Esto nos posiciona como un socio clave del Estado en la seguridad financiera y el combate a la criminalidad organizada.

Este momento coyuntural es la oportunidad perfecta para que el gremio notarial impulse activamente que el Estado reconozca, apoye y financie la necesaria revalorización social y la modernización tecnológica de la profesión.

Compromiso Gremial: Impulso de Reformas Legislativas
Desde el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral, hemos asumido el liderazgo para impulsar activamente varios anteproyectos de ley destinados a hacer realidad esta urgente reforma notarial en el país, demostrando un compromiso tangible con la evolución de la profesión. Entre las iniciativas que hemos promovido se encuentran:

Proyecto de Ley de Reconocimiento del Día Nacional del Notario Guatemalteco (Iniciativa de Ley 6476): Este proyecto, que ya cuenta con dictamen favorable, busca un reconocimiento oficial de la profesión, elevando su estatus y visibilidad social.

Proyecto de nuevo Código de Notariado: Con base en la Iniciativa de Ley 3123 de 2004, este proyecto es la columna vertebral de la modernización, buscando la actualización integral de la legislación notarial para habilitar su impulso hacia la digitalización plena.

Anteproyecto de reforma a la Ley del Timbre Forense y Notarial: Busca habilitar el timbre electrónico notarial y diversas formas de pago digitales, simplificando las obligaciones tributarias y facilitando las transacciones a los usuarios.

Anteproyecto de reforma por adición a la Ley de Jurisdicción Voluntaria:

Propone añadir el divorcio por mutuo consentimiento y la titulación supletoria en sede notarial, promoviendo una mayor agilidad en estos procesos, sin perder la certeza y seguridad jurídica, y ampliando el acceso a la justicia para la población.

Un Llamado a la Colaboración para el Futuro

Hacemos un llamado institucional a la colaboración de todos los notarios y notarias que reconocen la trascendencia y el valor social de esta noble profesión.

Es imperativo que aunemos esfuerzos para restaurar y fortalecer el prestigio de la función notarial y asegurar que nuestra institución ofrezca una respuesta más ágil, eficiente y eficaz ante las legítimas demandas de la ciudadanía. Solo a través de un compromiso gremial conjunto podremos consolidar la relevancia y la confianza pública en el notariado guatemalteco del futuro.





INSTITUTO
GUATEMALTECO
DE DERECHO
NOTARIAL Y
REGISTRAL



Con el nombre de “Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral” 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 2026, les invitamos a participar y fortalecer sus competencias, participando en el **“Programa de Posgrado de Actualización en Derecho Notarial y Registral”**, avalado por la Escuela de Estudios de Posgrado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala



7a Ave 5-36 zona 2



2254-3464
5586-8921



info@institutonotarial.org.gt
gerencia@institutonotarial.org.gt



Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial
www.institutonotarial.org.gt