



Academia Notarial

Revista del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral
Edición No. 5 / Segunda Época | Octubre 2026



REPORTAJE | IRIS FÉREZ

Notarios bajo la Ley Antilavado

Prevención, capacitación y
nuevos retos institucionales

P. 5

REPORTAJE | IRIS FÉREZ

Iniciativa 6706

Histórico para la función
notarial en Guatemala

P. 15

ARTÍCULO | WALTER SAMAYOA

Decreto 15-2026: una oportunidad
para modernizar y fortalecer la función
preventiva del notariado

P. 8

ARTÍCULO | IVANISSE MORALES

**El Notario guatemalteco como
sujeto obligado:** una nueva
dimensión de la función notarial

P. 13

Índice

- 3** Nota editorial | *Notario Dr. Luis Felipe Lepe Monterroso*
- 5** Notarios bajo la Ley Antilavado: prevención, capacitación y nuevos retos institucionales | *Iris Ibeth Pérez*
- 8** Decreto 15-2026 | una oportunidad para modernizar y fortalecer la función preventiva del notariado. | *Notario Walter Joel Samayoa Marroquín*
- 10** El notario como aliado estratégico del Estado en la prevención del lavado de dinero: la necesidad de un régimen especial para el notario latino, una visión desde el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral | *Notario Doctor Luis Felipe Lepe Monterroso*
- 13** El Notario guatemalteco como sujeto obligado: una nueva dimensión de la función notarial | *Notaria Ivánisse Morales Tirado*
- 15** Iniciativa 6706: el giro histórico para la función notarial en Guatemala | *Iris Ibeth Pérez*
- 18** Iniciativa de Ley 6706: Un nuevo Código de Notariado | *Notaria Lidia Judith Urizar Castellanos*
- 20** Guía del Notario: Herramienta al servicio del notario guatemalteco | *Carlos Ramiro Contreras Valenzuela*
- 22** Rol de la Dirección Nacional del Notariado en la fiscalización y control de la actividad notarial | *Notaria Evelyn Edaligia Riveiro Ramírez*
- 24** Observancia de las Formalidades del Protocolo: tranquilidad para el Notario, seguridad jurídica para el Estado | *Notaria Jeaneth Alejandra Divas Zeceña*
- 27** GAFI, la lista gris y la nueva apuesta «antilavado» en Guatemala | *Notario Othoniel Cuyán*
- 28** Hacia un nuevo modelo de la función notarial en Guatemala: retos de la Iniciativa de Ley 6706 | *Evelyn Marlene Ruiz*
- 30** Tres aspectos imprescindibles en un nuevo Código de Notariado | *Erick Juárez*
- 32** Participación del notario conforme el Decreto Número 15-2026, Ley Integral para la prevención y represión del lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo. | *Notario Francis Noé González Méndez*
- 34** La función notarial como aliada de la integridad del sistema de prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo | *Licenciado Saulo De León Durán*
- 37** El notariado guatemalteco en la vanguardia del ámbito internacional: liderazgo, aportes, desafíos regionales y modernización jurídica | *Iris Ibeth Pérez*
- 40** Fortalecimiento del Derecho Inmobiliario guatemalteco por medio de un sistema nacional unificado de información inmobiliaria | *Notaria Debbie Rivera*
- 42** La relevancia del Plan de Ordenamiento Territorial como instrumento de seguridad jurídica para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los municipios de Guatemala | *Notario Marlon Adonías Rosales Avila*
- 44** Consecuencias de no ceder a las municipalidades, áreas privadas externas de los condominios | *Vera Vásquez*
- 46** La Ciberdelincuencia Inmobiliaria y el Derecho Notarial en Guatemala | *Mirna Lissette Esteban De la Cruz*



Junta Directiva 2025-2026

PRESIDENTE

Notario
Luis Felipe Lepe Monterroso

VICEPRESIDENTE

Notario
Ovidio David Parra Vela

SECRETARIO

Notario
Neri Arnoldo Méndez Cruz

TESORERA

Notaria
Stefanie Mishell Gutiérrez Santisteban

VOCAL 1

Notaria
Claudia Rosenda García Cruz

VOCAL 2

Notario
Mario Estuardo Gordillo Galindo



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

Nota editorial

Es para la Junta Directiva que presido un alto honor presentar, **por quinto año consecutivo**, a los miembros de este Instituto, a la academia y al gremio notarial en general, la **edición 2026 de nuestra Revista Academia Notarial**.

La presente publicación constituye una **expresión tangible del compromiso permanente de nuestro Instituto con la academia y con el fortalecimiento de la función notarial en Guatemala**. A través de estos ensayos, procuramos contribuir a la generación de espacios de reflexión, análisis y diálogo científico, serio y responsable, en torno a los desafíos, transformaciones y oportunidades que plantea el ejercicio de la función notarial, así como a su innovación, proyección y sostenibilidad al servicio de la ciudadanía.

En esta edición **hemos estimado oportuno dedicar especial atención a los cambios y reformas legislativas recientes y en desarrollo**, con la convicción de que su análisis contribuirá al fortalecimiento de la función notarial. Tanto en los artículos que integran esta revista como en la V Jornada Notarial Guatemalteca se abordarán, entre otros, aspectos relacionados con el proyecto de un **nuevo Código de Notariado y con la nueva Ley Integral para Prevenir**

y Reprimir el Lavado de Dinero u Otros Activos y el Financiamiento del Terrorismo, Decreto 15-2026 del Congreso de la República.

Expreso mi especial agradecimiento a nuestros colegas nacionales y, particularmente, a la **Notaria puertorriqueña Ivanisse Morales Tirado**, a las autoridades de la Superintendencia de Bancos (IVE), e instituciones públicas que pautaron, por acompañarnos en este esfuerzo de consolidar espacios para el diálogo académico desde y para la ciencia del Derecho Notarial y Registral, especialmente en torno al papel del notario como sujeto obligado en materia de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

Asimismo, nos complace incorporar a esta revista, los **cuatro trabajos monográficos distinguidos como los mejores del IV Programa de Posgrado de Actualización en Derecho Inmobiliario**, como reconocimiento al mérito académico de sus autores.

En ese marco, el jueves 8 de octubre celebraremos, por quinto año consecutivo y también con dichas temáticas, nuestra **V Jornada Notarial Guatemalteca**, en el marco de la conmemoración del Día Internacional del Notariado, contando con la distinguida

participación de académicos nacionales e internacionales.

Con especial satisfacción celebramos también **el avance legislativo de la iniciativa 6476**, relativa al reconocimiento del **Día Nacional del Notario Guatemalteco**, al haberse agotado sus tres lecturas ante el Congreso de la República. Corresponde ahora continuar acompañando e impulsando su proceso legislativo, para su discusión por artículos y aprobación final, al igual que la iniciativa 6706, que contiene el proyecto de un nuevo Código de Notariado.

Finalmente, **dejo constancia de mi profundo agradecimiento a todos los miembros de nuestro Instituto por la confianza depositada** en la Junta Directiva y en particular, en este servidor. Reafirmamos nuestro compromiso de continuar trabajando, con firmeza y vocación institucional, por la **dignificación y revalorización del Notariado guatemalteco**, para que siga siendo referente de excelencia en nuestra región y en el mundo.

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



Notario

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



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 2027, 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.



Notarios bajo la Ley Antilavado: prevención, capacitación y nuevos retos institucionales

La incorporación del gremio notarial como sujeto obligado redefine su papel en la protección frente al crimen organizado y en la modernización del sistema financiero.

Por el Instituto: Iris Ibeth Pérez Herrera

La aprobación de la **Ley Integral para la Prevención y Represión del Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo** (Decreto 15-2026) marca un cambio profundo en el sistema legal y un hito en la regulación financiera de Guatemala. Por primera vez, los notarios han sido incorporados como sujetos obligados en la prevención del lavado de dinero y financiamiento del terrorismo.

La decisión abre un debate gremial e institucional sobre los alcances de esta nueva responsabilidad y el impacto que tendrá en el ejercicio de la fe pública. **Saulo de León Durán**, Superintendente de Bancos (SIB), subraya que la norma representa un salto cualitativo “*basado en riesgo... se dedica el esfuerzo a aquello que más importa, y en prevención lo que más importa es lo que tiene más riesgo*”, señaló.

“Nuestra profesión se centra en la prevención y, por lo tanto, no podemos pasar al ámbito de la represión... Esa ha sido una idea que ha asustado al gremio, pensar que nos podamos convertir en investigadores o en policías que persiguen criminales.”

De León aclara que las obligaciones para los notarios son proporcionales y no buscan sobrecargar la profesión: *“No se trata de convertir al notario en un oficial de cumplimiento como en los bancos. Sus obligaciones son sencillas y buscan proteger la profesión sin sobrecargarla.”*

Entre ellas figuran:

- Registrarse electrónicamente ante la **Intendencia de Verificación Especial (IVE)**.
- Identificar formalmente a las partes en cada transacción.
- Conservar registros por 5 años.
- Reportar avisos de **incongruencia y transacción inusual** cuando detecten patrones atípicos.

El superintendente enfatiza que estos avisos no equivalen a denuncias penales: *“El aviso de incongruencias no es un reporte de transacción sospechosa... difícilmente sería el punto de partida para una denuncia o un informe de inteligencia”*, expresó De León.

Para **Luis Felipe Lepe**, presidente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral (IGDNR), la clave está en comprender que la labor notarial es eminentemente **preventiva y de asesoría previa**, no represiva.

“Nuestra profesión se centra en la prevención y, por lo tanto, no podemos pasar al ámbito de la represión... Esa ha sido una idea que ha asustado al gremio, pensar que nos podamos convertir en investigadores o en policías que persiguen criminales.”

El reconocimiento del notario como sujeto obligado no implica que deba investigar delitos, sino que debe garantizar que las transacciones tengan coherencia jurídica y no sean utilizadas por el crimen organizado para legitimar operaciones ilícitas.

Protección frente al crimen organizado

El gremio notarial ha manifestado inquietudes sobre el alcance de estas nuevas obligaciones. **Carolina Castellanos**, abogada y notaria experta en **compliance** (cumplimiento normativo), explica que el rol debe entenderse como la evolución de la figura del jurista que va más allá del conocimiento y aplicación de la normativa local, *“coadyuva al cliente en sus relaciones comerciales, brindándole asesoría para la gestión del riesgo de LD/FT/PFADM, (herramienta de análisis avanzado que evalúa el riesgo de Lavado de dinero y Financiación del Terrorismo) sin depender de la calidad de una persona obligada, adoptando estas mejores prácticas locales e internacionales, por voluntad propia o requerimiento de sus socios de negocios”*, explicó.

La incorporación del gremio notarial responde a recomendaciones internacionales del GAFILAT (Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica) y busca blindar la profesión frente a intentos de manipulación por parte de estructuras criminales, explicó Alfonso Cavallé Cruz, consejero General de la Unión Internacional del Notariado (UIDN) y presidente de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de Canarias.

“Guatemala se está adaptando a la normativa que pretende ser homogénea en todo el mundo. Hoy en día la delincuencia es transnacional y todas las naciones han de responder a ese reto... Sus ejes principales son las 40 Recomendaciones, que datan de abril de 1990 y su versión actual de febrero de 2012”, expuso.

El notario, como garante de la fe pública, se convierte en un filtro adicional para evitar que contratos, escrituras o actos

jurídicos sean utilizados como fachada de operaciones ilícitas.

La implementación de la ley tiene un trasfondo económico crucial: evitar que Guatemala sea catalogada como país de alto riesgo en listas grises o negras internacionales, lo que encarecería importaciones, exportaciones y remesas. En febrero de 2027, el país enfrentará la evaluación mutua del GAFILAT, que medirá tanto el cumplimiento técnico como la efectividad del sistema. La participación activa del gremio notarial será un factor clave para demostrar avances.

Capacitación y formación gremial

El reto inmediato es la **formación de más de 41,000 notarios activos** en el país. La falta de antecedentes en esta praxis genera incertidumbre y resistencia inicial.

“El gremio está viviendo el shock post-traumático de haber sido incorporado legalmente como sujetos obligados... esto va a requerir de formación y capacitación”, reconoce Lepe.

El IGDNR junto con la **SIB** a través de la Intendencia de Verificación Especial (IVE) prepara programas de capacitación para homogeneizar criterios y reducir la subjetividad en los reportes.

“La implementación de la ley y su reglamento representa un reto importante para la IVE... La tecnología, la adecuación de sus procesos y la supervisión basada en riesgos serán factores que coadyuvarán en el cumplimiento de sus obligaciones”, aportó Castellanos.

Además de contar con normas es muy importante y urgente su desarrollo, complementa **Cavallé**, *“Esto exige capacitar a los notarios y sus colaboradores a fin de que conozcan la normativa, sepan cuáles son sus deberes y cómo han de actuar”*, dijo.

“La implementación de la ley y su reglamento representa un reto importante para la IVE... La tecnología, la adecuación de sus procesos y la supervisión basada en riesgos serán factores que coadyuvarán en el cumplimiento de sus obligaciones”

El concepto de “transacción inusual”

Uno de los puntos más debatidos es la obligación de emitir avisos por transacciones inusuales. El término, por su amplitud, abre un espacio de interpretación que preocupa al gremio.

“Dar un aviso cuando descubramos o establezcamos que existe una transacción inusual... ese término ‘inusual’ abre un espacio amplio de subjetividad”, advierte Lepe.

El reglamento en elaboración deberá definir parámetros claros para evitar que los avisos dependan exclusivamente de la percepción individual del notario, coincidieron los entrevistados.

El IGDNR solicitó que se socialice el proyecto de reglamento con el gremio previamente para que se pueda emitir opinión y eso coadyuve en una mejor eficacia de su cumplimiento.



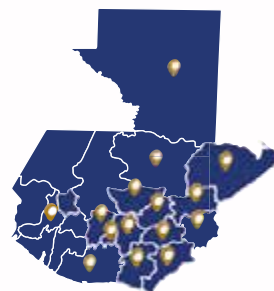
150
AÑOS
1877 - 2027

El Registro General de la Propiedad tiene presencia en los 14 departamentos de su competencia, acercando los servicios registrales a la población.

1. Alta Verapaz
2. Baja Verapaz
3. Chimaltenango
4. Chiquimula
5. El Progreso
6. Escuintla
7. Guatemala
8. Izabal
9. Jalapa
10. Jutiapa
11. Petén
12. Sacatepéquez
13. Santa Rosa
14. Zacapa

Otras sedes:

1. Sede Central, 9a avenida zona 1
2. Zona 9, 7a avenida 7-05
3. Banrural 33, Avenida Reforma zona 9
4. Villa Nueva, Edificio Municipal
5. Quetzaltenango, Segundo Registro



Para más información
visite nuestra página web

www.rgp.org.gt

AL SERVICIO ININTERRUMPIDO DEL DESARROLLO DE GUATEMALA

Decreto 15-2026 | una oportunidad para modernizar y fortalecer la función preventiva del notariado

Por: Notario Walter Joel Samayoa Marroquín

Con la entrada en vigencia del Decreto 15-2026 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Integral para la Prevención y Represión del Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, prevista para el 17 de septiembre de 2026, el notariado guatemalteco enfrentará un nuevo escenario de responsabilidades dentro del sistema preventivo. La ley incorpora al notario como Persona Obligada cuando interviene en los actos y contratos comprendidos en los supuestos que la propia normativa establece y, al mismo tiempo, reconoce para los profesionales sujetos a ella un régimen especial de obligaciones regulado en su artículo 42.

Esta futura realidad no debería observarse únicamente desde la perspectiva de las cargas adicionales que supone el cumplimiento normativo. También puede representar una oportunidad para modernizar el ejercicio profesional y fortalecer una función que históricamente ha sido propia del notariado: la prevención jurídica.

El notario no debe ser concebido como un auxiliar de la persecución penal. Su función es distinta. Es un profesional del Derecho investido de fe pública que interviene preventivamente en los negocios jurídicos, procurando que la voluntad de las partes se exteriorice

dentro del marco de la legalidad y produzca los efectos jurídicos pretendidos. La prevención, por tanto, no es extraña al ejercicio notarial.

Antes de que un negocio jurídico nazca a la vida jurídica, el notario identifica a los comparecientes, califica su capacidad y, cuando actúan en representación de otra persona, hace constar que la representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio para el acto o contrato. Asimismo, analiza escrituras, inscripciones registrales y demás antecedentes que resulten pertinentes para brindar orientación a las partes, interpretar su voluntad y le da forma legal, procurando que el instrumento autorizado sea válido y eficaz. Todo ello constituye una manifestación de la función preventiva que caracteriza al notariado.

Desde esa perspectiva, considero que el Decreto 15-2026 puede servir para incorporar mejores prácticas al ejercicio notarial. Es cierto que impone obligaciones, pero su adecuado cumplimiento puede mejorar el estándar del servicio que presta el notario. El notario que conozca el régimen y desarrolle procedimientos adecuados para su aplicación podrá proporcionar una asesoría jurídica más completa, documentar mejor el servicio prestado y fortalecer la confianza de

quienes intervienen en negocios jurídicos patrimoniales.

Uno de los efectos positivos que puede generar la legislación es la diferenciación profesional. El notario que conozca adecuadamente este régimen, fortalezca sus mecanismos de conocimiento e identificación del cliente, comprenda las estructuras jurídicas en las que interviene y documente de forma ordenada el servicio profesional prestado estará en mejores condiciones para advertir las incongruencias entre la información proporcionada por el cliente y el servicio requerido, así como las transacciones inusuales a las que se refiere la ley. Esto adquiere especial relevancia en operaciones inmobiliarias, societarias y patrimoniales, que exigen cada vez mayor preparación y especialización.

A ello se suma la posibilidad de fortalecer la confianza del cliente y de terceros. Un negocio jurídico debidamente documentado debe dotar certeza y seguridad jurídica, además de permitir comprender quiénes intervienen, en qué calidad lo hacen y cuál es la naturaleza jurídica del negocio celebrado. El artículo 42 exige, dentro de su régimen especial, la inscripción correspondiente como Persona Obligada, el mantenimiento de un registro por cada cliente, la remisión de avisos a

la IVE en los supuestos previstos por la ley y la conservación de la información y documentación respectiva. Estas exigencias pueden contribuir a mejorar la organización del despacho notarial, la trazabilidad documental y la calidad de la información que respalda cada actuación.

Pero quizá uno de los aspectos más importantes sea la oportunidad de reivindicar al notario como garante de seguridad jurídica preventiva. El notario no debe convertirse en investigador, banquero ni autoridad administrativa, ni sustituir las funciones que corresponden a la Intendencia de Verificación Especial -IVE- o a los órganos encargados de la investigación y persecución penal. Debe seguir siendo notario. Pero precisamente por ello debe incorporar las herramientas que la legislación exigirá dentro de su propia función de asesoría, calificación y control de legalidad.

Resulta particularmente relevante que el legislador haya previsto un régimen especial. Esa diferenciación permite entender que el cumplimiento preventivo aplicable al notariado debe guardar correspondencia con la naturaleza de su función y no trasladar, sin más, estructuras propias de entidades financieras u otras Personas Obligadas sujetas al régimen general. El reto será adaptar estos nuevos deberes a la realidad sin desnaturalizar la función notarial. Este escenario también plantea

un reto institucional. Su adecuada implementación requerirá capacitación, criterios claros y herramientas que permitan cumplir las obligaciones legales de manera ordenada y eficiente. La modernización tampoco se limita a la digitalización. También exige revisar procesos, elevar estándares y fortalecer una cultura de prevención.

El Decreto 15-2026 supone nuevas responsabilidades y exigirá un proceso de adaptación.

Sin embargo, su impacto dependerá de la forma en que el propio notariado decida asumirlo. Si se observa únicamente como una carga administrativa, su cumplimiento corre el riesgo de convertirse en un ejercicio formal. Si, por el contrario, se aprovecha como una oportunidad para elevar los estándares profesionales, conocer mejor al cliente, documentar con mayor rigor y fortalecer la prevención, podrá contribuir a una práctica notarial más moderna, segura y confiable.

El verdadero reto no será solamente cumplir con el Decreto 15-2026, sino aprovechar su implementación para reafirmar el valor del notariado guatemalteco. La seguridad jurídica siempre ha sido uno de los pilares de nuestra función. Incorporar una cultura preventiva más sólida no significa abandonar esa esencia, sino fortalecerla frente a las exigencias del tráfico jurídico y patrimonial.



Notario

Walter Joel Samayoa Marroquín

Notario & Abogado, Secretario de Junta Directiva y Coordinador General Académico del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral.



El notario como aliado estratégico del Estado en la prevención del lavado de dinero: la necesidad de un régimen especial para el notario latino, una visión desde el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral

Por: Notario Doctor Luis Felipe Lepe Monterroso

La lucha contra el lavado de dinero y otros activos, así como contra las estructuras de delincuencia organizada, constituye uno de los mayores desafíos para los Estados contemporáneos. Se trata de fenómenos criminales complejos, con capacidad para infiltrarse en la economía formal, afectar la confianza en las instituciones y debilitar el Estado de Derecho. La expansión de los sistemas internacionales de prevención del lavado de dinero y del financiamiento del terrorismo ha supuesto un profundo replanteamiento del papel de determinadas profesiones jurídicas dentro de las políticas públicas de prevención del delito. Entre ellas, el notariado ocupa una posición particularmente relevante, debido a su intervención en la formalización de actos con trascendencia patrimonial y a la confianza institucional que deriva del ejercicio de la fe pública.

Frente a esta realidad, el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral reconoce plenamente la necesidad de fortalecer los mecanismos de prevención y de promover una cooperación efectiva entre el sector público y las profesiones jurídicas.

En este contexto, el notario debe ser entendido como un socio estratégico del Estado y de la sociedad organizada. La confianza depositada en el notariado no deriva únicamente de la habilitación profesional, sino del ejercicio de una función pública caracterizada por la atribución de fe pública, la autenticación de actos jurídicos y la garantía de seguridad jurídica preventiva. Como ha sostenido reiteradamente la Unión Internacional del Notariado (UINL), el notario latino constituye un colaborador permanente del Estado en la realización del derecho,

precisamente porque su intervención evita litigios, reduce la conflictividad social y asegura la adecuación de la voluntad privada al marco jurídico vigente.

Esta concepción distingue claramente al notariado latino de otros modelos profesionales. El notario no representa intereses contrapuestos ni participa en la investigación de conductas ilícitas; su función consiste en asesorar imparcialmente a las partes, controlar la legalidad del negocio jurídico y conferir autenticidad a los instrumentos que autoriza. Casos emblemáticos, como el conocido simulacro de adquisición fraudulenta del edificio Empire State en Nueva York, evidencian este importante rol social.¹ La experiencia comparada demuestra los riesgos de desdibujar esta diferencia. Se trata, en esencia, de una función preventiva y no represiva.

¹ Ver <https://www.elperiodicoextremadura.com/sociedad/2008/12/04/diario-roba-edificio-empire-state-45218634.html>



Las dificultades aumentan cuando se pretende trasladar a los notarios responsabilidades propias de los órganos de investigación criminal. Confundir la función preventiva con una función investigativa no solo altera la esencia del notariado, sino que también puede afectar la confianza que los ciudadanos depositan en el asesor jurídico imparcial que los acompaña en la formalización de sus actos. Esta posición resulta plenamente compatible con las Recomendaciones del GAFI (especialmente la recomendación 22)² que nunca pretendió convertir al notario en un investigador penal; lo incorporó al sistema preventivo precisamente por su función preventiva de control de legalidad. Por ello, la implementación nacional debe respetar la naturaleza del notariado latino y el principio de proporcionalidad. Ese enfoque se encuentra alineado con la doctrina de la Unión Internacional del Notariado -UINL-, con la jurisprudencia europea y con la interpretación moderna del derecho preventivo.

Por ello, el Instituto considera que el papel del notario como sujeto obligado dentro del régimen de prevención del lavado de dinero debe entenderse en su justa dimensión y establecerse en un régimen especial. No resulta adecuado trasladar, de manera automática, modelos diseñados para instituciones financieras o para actividades comerciales cuya naturaleza es distinta. El compromiso del notariado no consiste en convertirse en investigador de operaciones sospechosas ni en sustituir el trabajo de las autoridades competentes. Su aporte debe concentrarse en impedir que la función notarial y los instrumentos públicos sean utilizados como mecanismos para facilitar operaciones ilícitas o para dar apariencia de legalidad a recursos provenientes de actividades criminales. Esta perspectiva fortalece la prevención sin desnaturalizar la función notarial. El notario puede y debe implementar medidas razonables

de identificación de clientes, conocimiento del acto jurídico que autoriza, conservación de información y cumplimiento de las obligaciones legales que resulten compatibles con su función. Estas herramientas permiten reducir riesgos y proteger tanto a la profesión como al sistema jurídico frente al abuso por parte de organizaciones criminales. Cualquier regulación en materia de prevención debe preservar esas características esenciales, evitando afectar el secreto profesional, la independencia técnica y la confianza que sustentan la función notarial.

Asimismo, la incorporación de nuevas obligaciones exige un compromiso recíproco por parte del Estado. No es suficiente imponer deberes adicionales sin proporcionar las herramientas necesarias para cumplirlos de manera eficaz.

Si el legislador considera al notariado un aliado estratégico en la prevención del lavado de dinero, debe facilitar el acceso oportuno a bases de datos oficiales que permitan verificar identidades, representación, antecedentes registrales y otra información relevante para la gestión del riesgo. De igual forma, resulta indispensable desarrollar programas permanentes de capacitación especializada, protocolos claros de actuación y mecanismos de coordinación interinstitucional que permitan al notario cumplir adecuadamente con sus obligaciones.

Paralelamente, el fortalecimiento del ejercicio profesional requiere una modernización integral del marco normativo. La aprobación de un nuevo Código de Notariado constituye una oportunidad para actualizar la regulación de la función notarial, incorporar estándares contemporáneos de prevención y fortalecer la seguridad jurídica sin sacrificar los principios esenciales del sistema notarial latino.

² GAFI. International Standards on Combating Money Laundering and the Financing of Terrorism & Proliferation. Ver: <https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Fatfrecommendations/Fatf-recommendations.html>

En definitiva, el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral reafirma su compromiso con la legalidad, la transparencia y la lucha contra la delincuencia organizada. El notariado no puede ser indiferente ante los desafíos que enfrenta la sociedad; por el contrario, debe contribuir activamente desde

el ámbito de sus competencias. Pero esa colaboración será verdaderamente eficaz únicamente si respeta la naturaleza preventiva de la función notarial, reconoce al notario como un aliado estratégico del Estado y establece un régimen jurídico específico, acompañado de los recursos, la capacitación

y el respaldo institucional necesarios para cumplir con esta responsabilidad compartida. La prevención del lavado de dinero será más sólida cuando cada institución desempeñe el papel que le corresponde y cuando la cooperación sustituya a la confusión de funciones.

Posición Institucional del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral, frente a la Ley integral para la Prevención y Represión del Lavado de Dinero u otros Activos y el financiamiento del Terrorismo, Decreto 15-2026 del Congreso de la República.

1. Reconocemos la existencia de una amenaza criminal y la necesidad de un compromiso institucional en su combate.
2. El Notario es un aliado estratégico del Estado en esta labor como garante de la legalidad.
3. La función Notarial es de naturaleza preventiva, no investigativa y menos represiva.
4. La función Notarial preventiva, requiere de un régimen jurídico especial en esta materia.
5. La corresponsabilidad del Estado en el fortalecimiento del sistema preventivo, requiere de un apoyo al gremio notarial, en su capacitación y acceso a fuentes de información.



Notario

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

El Notario guatemalteco como sujeto obligado: una nueva dimensión de la función notarial

Por: Notaria Ivanisse Morales Tirado

El Decreto Número 15-2026 del Congreso de la República de Guatemala, denominado Ley Integral para la Prevención y Represión del Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, introduce un cambio de gran importancia para la función notarial guatemalteca: el Notario puede ser considerado Sujeto Obligado cuando autoriza escrituras matrices relacionadas con

determinadas actividades de riesgo. La nueva ley introduce una obligación preventiva de naturaleza funcional, pero ello no significa que el Notario guatemalteco quede convertido en banco, policía o investigador criminal. Tampoco lo transforma en Sujeto Obligado universal por el solo hecho de ostentar el título profesional. La técnica legislativa es funcional: la obligación surge cuando el Notario interviene en actos

patrimoniales, inmobiliarios, societarios o estructurales que pueden ser utilizados para ocultar fondos, encubrir beneficiarios finales o dar apariencia de legalidad a activos de origen ilícito. De ahí que el Artículo 3 sea el punto de partida del análisis: no regula al Notario por ser Notario, sino por la naturaleza del acto que autoriza. El fundamento inmediato de esta inclusión se encuentra en la Recomendación 22 del Grupo de

Acción Financiera Internacional (GAFI), que incluye a abogados, notarios y otros profesionales jurídicos independientes dentro de las Actividades y Profesiones No Financieras Designadas cuando preparan o realizan operaciones para sus clientes en compraventa de inmuebles, administración de dinero o activos, organización de aportaciones, creación o administración de personas jurídicas y compraventa de entidades comerciales.

Desde esa perspectiva, Guatemala se acerca al modelo europeo y español, que resulta modelo a seguir porque integra al notariado en la prevención de lavado de dinero u otros activos sin destruir el secreto profesional ni la seguridad jurídica preventiva.

La experiencia española demuestra que la colaboración notarial puede ser útil cuando se apoya en herramientas institucionales, como el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (SEPBLAC), el Órgano Centralizado de Prevención y el Índice Único Informatizado, que permiten canalizar información, analizar riesgos y reducir la carga individual del Notario. España nos enseña que el cumplimiento notarial no debe descansar únicamente en la intuición del profesional aislado, sino en una infraestructura común, técnica y segura.

La clave está en comprender que el Notario no debe sustituir a la autoridad investigativa. Su aporte natural es distinto: identificar a los comparecientes, verificar representación, documentar la operación, advertir inconsistencias, identificar al beneficiario final cuando corresponda y conservar evidencia de la debida diligencia realizada. Su función preventiva descansa en la trazabilidad documental y en el control de legalidad, no en la persecución penal. Así, el Notario actúa como primer filtro jurídico del tráfico patrimonial, no como órgano de investigación.

Por ello, el Decreto acierta al reconocer una salvaguarda fundamental: el secreto profesional. La obligación de reporte no debe invadir la asesoría jurídica, la defensa, el auxilio profesional ni los asuntos judiciales, administrativos, arbitrales o de mediación. Sin esa excepción, el sistema entraría en tensión directa con la confianza que sostiene la relación profesional y con la naturaleza misma del notariado latino. El Artículo 41 es, por tanto, una pieza de equilibrio constitucional y profesional. No obstante, el verdadero reto será reglamentario. Guatemala necesitará formularios claros, guías vinculantes, capacitación accesible, criterios objetivos de riesgo, canales seguros de consulta y reporte, protección de datos personales y un régimen sancionador proporcional.

También deberá evitar que las obligaciones se apliquen mecánicamente como si el Notario fuera una institución financiera. La realidad del ejercicio notarial individual, difiere de la de un banco estructurado con departamentos de cumplimiento, tecnología especializada y auditorías internas permanentes.

La figura del Notario como Sujeto Obligado debe entenderse como una evolución de la función notarial, no como su negación. En un contexto donde las estructuras jurídicas pueden utilizarse para lavar activos, ocultar beneficiarios finales o mover fondos ilícitos, el Notario tiene un papel preventivo relevante. Pero ese papel debe ejercerse con límites, proporcionalidad y respeto a su independencia profesional.

Guatemala tiene ahora la oportunidad de construir un modelo propio, alineado con los estándares del GAFI, inspirado en la experiencia española y adaptado a su tradición notarial.

El reto no es imponer al Notario una función financiera ajena a su naturaleza, sino dotarlo de herramientas razonables para que la fe pública, la seguridad jurídica y la prevención del delito puedan coexistir dentro de un mismo marco institucional.



Notaria

Ivanisse Morales Tirado

Notaria y abogada puertorriqueña, con Maestría en Derecho Notarial y Registral. Posee experiencia profesional en instituciones financieras internacionales, cumplimiento BSA/AML/CFT, OFAC, gobernanza corporativa y análisis regulatorio aplicado a la función notarial.

Iniciativa 6706: el giro histórico para la función notarial en Guatemala

Entre el salto a la era digital y la lupa del control normativo: las claves y retos detrás del nuevo proyecto de ley

Por el Instituto: Iris Ibeth Pérez Herrera

El **Código de Notariado de Guatemala** (Decreto 314 del Congreso de la República) ha sido durante casi **ocho décadas** una especie de columna vertebral para el qué hacer registral y notarial, pero **ha quedado obsoleto coinciden expertos**.

La presentación de la Iniciativa de Ley 6706, que propone un nuevo Código de Notariado, ha provocado un intenso debate entre juristas, académicos y profesionales del derecho. La propuesta

no busca un simple retoque; **plantea un rediseño estructural de la función notarial en el país**, adaptándola a la revolución informática y endureciendo las sanciones y la fiscalización del gremio. Uno de los ejes más marcados de la iniciativa es la transición hacia el entorno digital. El artículo 213 de la propuesta introduce formalmente la figura del "Notario Digital", otorgando plena validez a los documentos que sean **generados, reproducidos, enviados, recibidos, archivados o procesados** mediante

tecnologías de la información, siempre que se garantice su autenticidad e integridad a través de la firma electrónica avanzada. En la actualidad ya se digitaliza gran cantidad de documentos sin necesidad que la ley lo mandate, si no, es más como una respuesta a las necesidades y avances tecnológicos, confirma **Judith Urizar, Subdirectora del Archivo de Protocolo**, sin embargo, para una profesión históricamente atada al papel sellado y a la tinta, el cambio sería radical.

Discusión parlamentaria marca fase de **recepción de planteamientos**

El diputado Boris España, ponente de la reforma al Código subraya que el espíritu de la iniciativa es darle identidad al notario, “la propuesta es perceptible, hemos hablado con diferentes sectores y es justo el momento y la oportunidad para que los buenos abogados que quieran que se tecnifique y hagan reformas, puedan ser escuchados” comentó.

La idea es que la normativa sea de utilidad para los notarios y brinde seguridad a los guatemaltecos y así se traslade la seguridad al Estado, agregó. Sin embargo, esta discusión podría extenderse debido a que el 2027 es un año electoral y existe temor de que pueda ser utilizada con fines diferentes, por lo que el parlamentario comentó que serán prudentes en los tiempos que pueda conllevar su discusión.

A medida que el proyecto de Ley avanza en la discusión parlamentaria, el gremio de abogados y notarios se encuentra a la expectativa, pero todos coinciden en que se trata de un paso indispensable hacia la transparencia y la vanguardia tecnológica, y quienes perciben un exceso de burocratización y punitivismo estatal, también opinan que es necesario regular la temática. Lo que resulta indiscutible es que el notariado guatemalteco se halla ante la encrucijada más trascendental de su historia moderna.

El procurador jurídico José Mario Recinos, en su cuenta de Instagram *jose.rovalle*, fijó una postura a favor del progreso y la digitalización, considerándola un paso necesario que no debe frenarse; sin embargo, enfatiza que no es viable aplicarla de inmediato sin antes construir bases sólidas en ciberseguridad, **“hay que adaptar la legislación penal ante delitos informáticos y considerar la realidad de la brecha digital y tecnológica del país antes de pensar en esta reforma”** expresó en entrevista para Academia Notarial.

Además, advierte sobre riesgos de vulnerar la privacidad de actos sensibles como testamentos o fideicomisos si no existen sistemas avanzados de encriptación y protección frente a hackeos en las plataformas institucionales, sin repercusión jurídica al no estar normado el tema.

Capacitación y créditos académicos

El artículo 9 impone a los notarios la obligación de acumular **“créditos académicos”** de forma anual para mantener su habilitación, otro de los temas sensibles para Recinos, pues puede contrariar el derecho de ejercicio tras obtener el título, opina.

Luis Felipe Lepe, presidente del Instituto de Derecho Notarial y Registral opina que la capacitación del gremio se realiza constante por lo que no observa ningún inconveniente de acceder a los créditos académicos como parte de los requisitos y obligatoriedad para ejercer el notariado, si se aprobara la normativa. Incluso, dicho requisito ya se encuentra reglado en la actual Ley de Colegiación Profesional Obligatoria, misma que ya contempla en su artículo 5 literal d, que para considerarse colegiado activo, el profesional debe cumplir los créditos profesionales anuales que cada colegio reglamente.

Creación de la Dirección Nacional del Notariado

Otro tema medular radica en la **reestructuración del control institucional**, pues la iniciativa proyecta la creación de la Dirección Nacional del Notariado (DNN), un órgano desconcentrado del Organismo Judicial con autonomía funcional y técnica, más no económica. La DNN asumiría la administración del nuevo Registro Nacional del Notariado y desplazaría figuras históricas; de hecho, el artículo 217 estipula expresamente la **supresión del cargo de Escribano de Cámara y de Gobierno**, transfiriendo sus archivos al nuevo ente centralizado.

Esta entidad tendría bajo su responsabilidad la revisión de protocolos, además, el artículo 61 la faculta para imponer severas sanciones administrativas que van desde amonestaciones privadas hasta la **suspensión en el ejercicio de la función notarial hasta 6 meses** e incluso la “cancelación de la

inscripción en el Registro Nacional del Notariado”. Más aún, según el artículo 97, si un notario se opone a una inspección o revisión, la Dirección podrá solicitar el “secuestro del protocolo con auxilio de la fuerza pública ante el juez del ramo penal competente”, bajo el apercibimiento de incurrir en responsabilidad penal.

Asimismo, el proyecto **introduce prohibiciones drásticas orientadas a prevenir conflictos de interés en el sector financiero.**

El artículo 14 prohíbe taxativamente a los abogados y apoderados de bancos, aseguradoras y financieras autorizar instrumentos en los que estas entidades “comparezcan o tengan interés”.

Esta disposición busca frenar prácticas donde la imparcialidad del notario pudiera verse comprometida por lazos corporativos, aunque críticos señalan que afectará la dinámica de contratación en el sistema bancario.

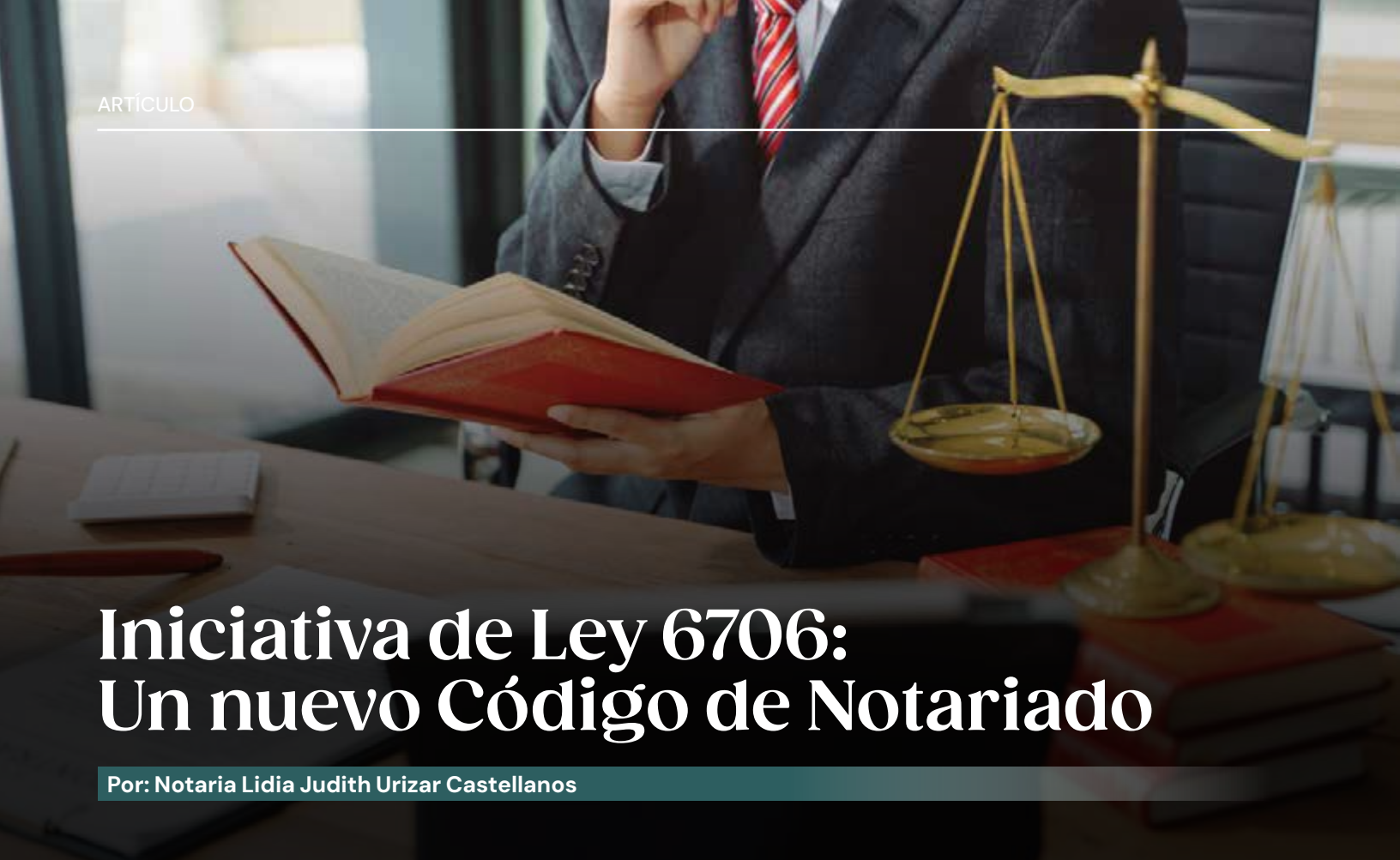
La propuesta busca requerir que el mismo notario que actúe en el extranjero protocolice los documentos en Guatemala, evitando la desnaturalización de la función y resolviendo inconsistencias de domicilio.

“Hay que adaptar la legislación penal ante delitos informáticos y considerar la realidad de la brecha digital y tecnológica del país antes de pensar en esta reforma”

Descongestión de tribunales

En el plano procedimental, la Iniciativa 6706 busca aliviar la carga de los juzgados ampliando el catálogo de la jurisdicción voluntaria y la función social. El artículo 103 faculta a los notarios a intervenir como mediadores en conflictos de libre disposición mediante la “Mediación notarial”, con un plazo de tramitación de hasta 30 días hábiles prorrogables. Además, trámites de alto impacto civil como la separación y divorcio por mutuo consentimiento (artículo 129) o la adopción de mayores de edad (artículo 147) y titulación supletoria de inmuebles (artículo 169) podrán formalizarse completamente en sede notarial sin necesidad de aprobación judicial.





Iniciativa de Ley 6706: Un nuevo Código de Notariado

Por: Notaria Lidia Judith Urizar Castellanos

El Código de Notariado, Decreto Número 314 del Congreso de la República de Guatemala, entró en vigor en 1947. Con casi 80 años de vigencia, es la normativa que actualmente rige la actuación notarial, al notario, las obligaciones notariales, prohibiciones, sanciones y al Archivo General de Protocolos. Como notarios, estamos obligados a reconocer que nuestra legislación debe tener como prioridad la certeza jurídica en los documentos que autorizamos, como eslabón importante en la claridad de los derechos, obligaciones y consecuencias jurídicas de las personas y que como prioridad, nos debemos a la sociedad en general como garantes de la verdad, nuestro compromiso es con esa fe pública que nos encomendó el Estado de Guatemala. Actualmente los sistemas notariales de algunos países han incorporado herramientas tecnológicas para reforzar la seguridad jurídica, especialmente mediante la firma electrónica, la identificación digital,

registros electrónicos y protocolos notariales electrónicos. La iniciativa 6706 es una propuesta de un nuevo Código de Notariado que le apuesta a algunos avances tecnológicos y a la modernización de la función notarial, que debe ser discutida y analizada aún por el Pleno del Congreso de la República porque de momento es una iniciativa.

Los objetivos principales de la iniciativa en mención son: 1) la unificación de la normativa que regula el ejercicio de la profesión notarial; 2) la modernización tecnológica, adaptándose a estándares digitales internacionales; 3) fortalecimiento institucional hacia la entidad encargada de la inspección y revisión que tiene por objeto comprobar si en el protocolo se han llenado los requisitos formales establecidos en la ley, al ampliar sus competencias y facultades; 4) ampliación de trámites de jurisdicción voluntaria, con el objetivo de descongestionar el sistema judicial y agilizar los trámites no contenciosos, entre otros.

La iniciativa 6706 incluye aspectos relevantes, como el registro de la firma electrónica avanzada del notario, lo cual contribuiría a robustecer la seguridad jurídica de los documentos notariales. Asimismo, contempla la incorporación del notario digital, que según la iniciativa, estaría a cargo de la Corte Suprema de Justicia. La implementación de herramientas tecnológicas en el ámbito institucional permitiría fortalecer al órgano encargado de velar por el ejercicio de la profesión notarial, contribuyendo, a su vez, considero, a prevenir determinados vicios contractuales, y a garantizar mayores niveles de certeza y seguridad jurídica en los actos y contratos autorizados por los notarios.

Se amplían competencias notariales, otorgándole mayor participación al notario al introducir nuevos trámites de jurisdicción voluntaria como el divorcio y separación de mutuo consentimiento, cese, reconocimiento y el post mortem de la unión de hecho, la adopción del

mayor de edad, entre otros trámites, los cuales extienden su campo de aplicación ante las necesidades de la población, evitando a los usuarios tener que acudir ante un órgano jurisdiccional para solucionar un problema, ante el volumen de trabajo que soportan los tribunales.

Dicha iniciativa contempla el fortalecimiento institucional de una nueva Dirección Nacional de Notariado, actualmente Archivo General de Protocolos que cumple diversas funciones por mandato legal, como inspeccionar y revisar los requisitos formales del protocolo, el registro de poderes o mandatos a través del cual se materializan distintos negocios jurídicos promoviendo la economía del país, la recepción de diversos documentos notariales, que por cumplimiento de las obligaciones notariales contenidas principalmente en el artículo 37 del Código de Notariado, el resguardo de los protocolos que tiene en depósito, ya sea por fallecimiento del notario o por entrega voluntaria del mismo por diversos motivos, Registro Electrónico de Notarios, que se encarga de la juramentación de los notarios ante la Corte Suprema de Justicia, legalizaciones de documentos y de firmas de los notarios que surten sus efectos en el extranjero, entre otras funciones.

Faculta a la Dirección Nacional del Notariado conocer y resolver las rectificaciones del protocolo cuando se hubiere incurrido en errores de forma, que de conformidad con el artículo

96 del actual Código de Notariado se encuentra regulado como “enmienda”, con lo cual el notario ya no debe acudir a un órgano jurisdiccional para solventar esta situación, sino dirigirse ante la entidad referida. Asimismo, en dicha iniciativa se contempla la reposición del protocolo, que actualmente está contenida en los artículos del 90 al 95 y 97 del actual Código de Notariado, diligencia voluntaria que también debe ser puesto en conocimiento ante un juez, lo que implica más tiempo para el notario. También existe claridad en relación con las responsabilidades civiles, penales y administrativas para el notario, determinando límites de actuación y las consecuencias ante el incumplimiento de sus obligaciones profesionales, las cuales se encuentran reguladas en el Código de Notariado actual, en el título XIV Decreto 314.

En relación con los testimonios, se puntualizan las formas de reproducción de las escrituras matrices, de forma clara, y ya no regula el testimonio transcrito. También faculta al notario a negarse a extender un testimonio si no han sido pagados los honorarios correspondientes.

Para finalizar algunas observaciones de la iniciativa, se puntualiza que el protocolo es propiedad del Estado, y, por tanto, tiene carácter y naturaleza de bien público y corresponde al notario la responsabilidad de guardarlo, custodiarlo y conservarlo en la sede notarial o en el lugar autorizado.



Notaria

Lidia Judith Urizar Castellanos

Notaria y Abogada con 21 años de ejercicio profesional, miembro activo del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral, 8 años de docencia universitaria de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala en los cursos de Notariado III y IV.



Guía del Notario: Herramienta al servicio del notario guatemalteco

Por: Carlos Ramiro Contreras Valenzuela

La función notarial constituye uno de los pilares de la seguridad jurídica. Cada instrumento autorizado, cada acto revestido de fe pública y cada obligación cumplida oportunamente contribuyen a generar certeza en las relaciones jurídicas y confianza en nuestro sistema legal. Desde esa perspectiva, las instituciones vinculadas con el ejercicio del notariado tienen también una responsabilidad: procurar que el profesional encuentre información clara, accesible y actualizada que facilite el cumplimiento de sus obligaciones y fortalezca el ejercicio de su función.

Con ese propósito surge la “Guía del Notario”, un documento concebido como una herramienta práctica de consulta y acompañamiento para los notarios guatemaltecos, en la cual se proporciona información relevante sobre los servicios que presta el Archivo

General de Protocolos, en su sede central y en las veinticinco delegaciones a nivel nacional.

Una institución más cercana al notario

El Archivo General de Protocolos desempeña una función esencial que fortalece, dentro de otros aspectos, la seguridad jurídica. Su labor no se limita al resguardo documental; alrededor de ella convergen servicios, controles y procedimientos directamente relacionados con el adecuado ejercicio de la función notarial.

Por ello, uno de los principales objetivos de esta Guía es presentar esa información de una manera ordenada y comprensible, permitiendo al notario identificar con mayor facilidad los servicios disponibles, los

requisitos correspondientes y sus costos asociados.

Facilitar el acceso a la información también es una forma de fortalecer institucionalmente el ejercicio profesional. Un notario mejor informado puede realizar sus gestiones con mayor certeza, optimizar su tiempo y brindar, a su vez, un mejor servicio a quienes depositan en él su confianza.

Orientar sin sustituir el criterio profesional

La Guía del Notario incorpora también modelos opcionales de determinados instrumentos notariales, concebidos exclusivamente como referencias prácticas. Este aspecto merece especial énfasis: el notario ejerce una función eminentemente técnica y jurídica, sustentada en su formación, experiencia y criterio profesional. En consecuencia,



estos modelos no pretenden establecer fórmulas rígidas ni sustituir la responsabilidad que corresponde a cada notario en el ejercicio de su función.

Su finalidad es distinta: ofrecer puntos de referencia que puedan resultar útiles para la práctica cotidiana, respetando plenamente la autonomía técnica que caracteriza al ejercicio del notariado.

Conocer el Archivo para aprovechar mejor sus servicios

Otro de los aportes de esta edición es permitir al profesional conocer con mayor profundidad la estructura y funcionamiento del Archivo General de Protocolos.

La Guía presenta información sobre seis de sus unidades más relevantes, explicando los servicios que prestan y facilitando la identificación del área a la cual corresponde acudir según la gestión que deba realizarse. A ello se suma una descripción sobre las delegaciones del Archivo General de Protocolos, cuya presencia en todos los departamentos constituye un importante mecanismo de acercamiento institucional.

Esta red permite que numerosos profesionales puedan acceder a servicios y

cumplir sus obligaciones notariales sin necesidad de trasladarse a la ciudad capital, haciendo realidad una atención más cercana y descentralizada.

Una herramienta construida para servir

La Guía del Notario responde, en definitiva, a una visión sencilla pero fundamental: las instituciones deben procurar herramientas que faciliten el cumplimiento de las obligaciones y contribuyan al fortalecimiento del ejercicio profesional.

Desde la Comisión de Asuntos Notariales de la Corte Suprema de Justicia, presentamos esta nueva edición actualizada y revisada, con la convicción de que conocer la información, orientar y facilitar el acceso a los servicios institucionales, constituyen también una forma de contribuir a la seguridad jurídica.

Esperamos que cada notario encuentre en sus páginas un recurso útil para su ejercicio cotidiano y, sobre todo, una expresión del compromiso institucional de continuar construyendo puentes de comunicación y colaboración con el notariado guatemalteco.



Notario

Carlos Ramiro Contreras Valenzuela

Magistrado Vocal IV. Comisión de Asuntos Notariales, Corte Suprema de Justicia.

Rol de la Dirección Nacional del Notariado en la fiscalización y control de la actividad notarial

Por: Notaria Evelyn Edaligia Riveiro Ramírez

La iniciativa de ley que propone la creación de un nuevo Código de Notariado en Guatemala, dentro de su exposición enuncia que tiene por objeto rescatar y actualizar el proyecto de ley presentado en septiembre del año dos mil cuatro por la Corte Suprema de Justicia y esboza como prioridad dotar al país de un marco jurídico notarial moderno, coherente y funcional, y es precisamente que innova con la creación de una Dirección Nacional del Notariado que como función esencial tiene la fiscalización y control de la actividad notarial y que responde a la necesidad de fortalecer el ejercicio de la fe pública notarial a través de una estructura institucional especializada.

La mencionada Dirección en el artículo 56 se concibe como un órgano desconcentrado perteneciente al Organismo Judicial, la cual contaría con autonomía funcional y técnica indispensable para ejercer sus atribuciones sin interferencias, asegurando una supervisión y control notarial estrictos, eficientes y alineados con las exigencias del marco legal guatemalteco y del notariado latino, es decir, que consolida su respaldo institucional al más alto nivel jerárquico, enlazando la fiscalización con la certeza jurídica del quehacer notarial a la cúspide de la administración de justicia, como una pieza clave dentro del sistema jurídico.

También en el marco de sus competencias, la Dirección Nacional del Notariado asumiría la responsabilidad

de fiscalizar, vigilar y controlar la función notarial a nivel nacional, asegurando que el ejercicio de la fe pública se apegue estrictamente a la ley. Para tales fines, la institución tiene a su cargo la administración del Registro Nacional del Notariado, la habilitación de la apertura anual de protocolos y la gestión del Registro Nacional de la Tramitación de Procesos en Sede Notarial, consolidando así la información y los controles administrativos del quehacer notarial.

Es preciso destacar que la Dirección Nacional del Notariado posee facultades disciplinarias y normativas cruciales para el ordenamiento jurídico notarial. No solo le corresponde sancionar administrativamente las faltas cometidas por los Notarios y resolver los recursos legales interpuestos contra sus actos dentro del ejercicio de la profesión, sino también emitir las reglamentaciones indispensables para la correcta aplicación de la ley. Estas potestades se integran con todas aquellas funciones adicionales que la legislación vigente le delegue.

Ahora bien, analizando el perfil del director nacional del notariado hay que mencionar en cuanto a la configuración de los requisitos exigidos en el artículo 58 de la iniciativa de ley, que para asumir la titularidad de la Dirección Nacional del Notariado se establece una clara intención legislativa de balancear el conocimiento técnico con la solvencia moral y la experiencia profesional. No obstante, desde la perspectiva del marco teórico administrativo y el

Derecho notarial, el mencionado perfil profesional contiene aspectos positivos y algunas omisiones normativas que es imperativo examinar; referente a las fortalezas encontradas en el artículo 58 numerales 2 y 3, referentes a la garantía de idoneidad y madurez profesional, como lo es la exigencia de los títulos de Abogado y Notario y como mínimo diez años de ejercicio profesional y consideramos que es adecuado.

La Dirección no es solo un órgano administrativo, sino una entidad supervisora de la fe pública; por ende, requiere de un titular que conozca en la práctica los vicios, los procedimientos y la estructura del instrumento público a través del estudio científico de éste; también es atinado lo referente al criterio de honorabilidad y probidad esbozadas en el numeral 4 del artículo relacionado, además exigir buena reputación y la ausencia de condenas por delito doloso atiende al principio constitucional de probidad en el servicio público.

Es imprescindible que quien fiscaliza la conducta ética gremial goce de un historial idóneo; además respecto a la nacionalidad de origen, contenida en el numeral uno, refleja coherencia en relación con la soberanía y la delegación estatal de la fe pública, vinculando el máximo cargo de control notarial a los ciudadanos guatemaltecos por nacimiento, fundamentada en el artículo 144 Constitucional.

Asimismo es importante destacar las debilidades que genera la ausencia de un concurso público de oposición para elegir al director, el artículo prevé que el nombramiento sea efectuado de manera directa por la Presidencia del Organismo Judicial. Desde una visión de alta gerencia pública, esto puede complicar la independencia técnica del director, restándole mérito frente a un proceso transparente de oposición o evaluación de expedientes, aunado a ello la falta de especialización probada en materia notarial y/o administrativa, que no se considera como requisito sine qua non, ya que la norma exige únicamente diez años de ejercicio profesional en general, pero no especifica si dicho ejercicio profesional debe ser en el ramo notarial o de gestión pública.

Debido al alto grado de fiscalización que manejaría la Dirección Nacional del Notariado, específicamente en el control de protocolos, sanciones y tecnología, el perfil ideal debería requerir estudios de posgrado o experiencia específica acreditada en Derecho Notarial o/y Administrativo; sumado a ello la omisión de competencias tecnológicas, tomando en cuenta que la Dirección gestionará registros nacionales y trámites en sede notarial, el perfil legal ignora la capacidad en informática jurídica o gobierno digital, elementos clave para la modernización de la función fiscalizadora.

Conforme al Artículo 59 de la Iniciativa de ley, el director nacional del notariado concentra la máxima responsabilidad ejecutiva, administrativa y de representación de la institución. Entre sus atribuciones principales destacan la dirección y organización interna del órgano, la representación legal del mismo y la ejecución efectiva de los acuerdos y decisiones adoptadas. Asimismo, la norma impone un mecanismo de rendición de cuentas institucional al requerir la presentación de un informe anual de labores ante la Presidencia del Organismo Judicial, sumado a las demás funciones que le atribuyen los reglamentos aplicables.

En definitiva, al contrastar el perfil requerido en el Artículo 58 con las funciones operativas del Artículo 59, se evidencia que el director nacional no solo debe ser un letrado o jurista, sino un gestor público capacitado.

La norma le encarga la administración, planificación estratégica y representación de un órgano de control. Por ello, la exigencia de presentar informes de gestión ante la Presidencia del Organismo Judicial robustece la necesidad de que quien ocupe el cargo no solo acredite diez años de ejercicio profesional, sino también competencias sólidas en materia notarial y de administración pública y gerencia de registros.



Notaria

**Evelyn
Edaligia
Riveiro
Ramírez**

Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales, 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, Notaria en ejercicio.



Observancia de las Formalidades del Protocolo: tranquilidad para el Notario, seguridad jurídica para el Estado

Por el Instituto: Notaria Jeaneth Alejandra Divas Zeceña

La notificación del Archivo General de Protocolos para revisar el protocolo puede generar inquietud al Notario, especialmente ante una primera revisión o en profesionales de reciente incorporación.

Para conocer el proceso y principales hallazgos desde la perspectiva institucional, conversamos con la Licenciada Carolina Flores, Jefe de la Unidad de Supervisión Notarial.



El orden garantiza el ejercicio profesional

El Estado invierte al Notario de fe pública para autorizar y documentar actos y contratos, conforme al Código de Notariado, Decreto 314. El protocolo, esencial en esta función, debe integrarse, conservarse y custodiarse responsablemente. El Notario debe cumplir las formalidades legales, teniendo presente como mínimo:

- Pago del derecho de apertura (Art. 11)
- Apertura y razón de cierre del protocolo (Art. 12)
- Orden correlativo de instrumentos, papel sellado especial para protocolos, foliación y fechas (Art. 13)
- Salvar adiciones, entrerrenglonaduras y testados (Art. 14)
- Testimonios especiales y avisos (Arts. 27, 37 y 38); protocolización (Art. 40 Ley del Organismo Judicial)
- Atestados, constancia de compra de papel sellado especial para protocolos e índice (Art. 17)
- Evitar enmendaduras, raspaduras, borraduras, tachaduras y espacios en blanco que permitan intercalaciones (Art. 13, num. 2 y 7, y Art. 14).

Como medida preventiva, se recomienda al Notario revisar trimestralmente el protocolo, antes y después del

empastado, cotejar con el índice y atender oportunamente errores o dudas.

Unidad de Supervisión Notarial

La Unidad tiene a su cargo la inspección y revisión de protocolos, para comprobar el cumplimiento de requisitos formales conforme al artículo 85 del Código de Notariado. Esta labor técnica es realizada por el equipo profesional que la integran y su alcance se refleja en las siguientes estadísticas:

Indicadores al 29/07/2026	Valor
Notarios que han aperturado protocolo	18,631
Notarios de fallecidos	3,526
Protocolos revisados ordinariamente por día hábil (promedio)	22
Revisiones ordinarias mensuales (promedio)	484
Proyección anual de revisiones ordinarias (promedio)	5,808
Instrumentos públicos por protocolo – rangos observados	1–50 / 51–100 / 101–300 Aprox.
Protocolos observados con escrituración voluminosa	Más de 300; hasta 3,000 Aprox.
Notarios de 90 años de edad o más que continúan cartulando	Hasta 300 instrumentos Aprox.
Revisiones ordinarias voluntarias por año	2
Amonestaciones (2025–29 jul. 2026)	277
Multas (2025–29 jul. 2026)	461
Diligencias Voluntarias de Enmienda*	4,298

* Total de diligencias judiciales registradas por Juzgados de Primera Instancia Civil a nivel nacional. No se desagrega por tipo de diligencia.

Nota: Cifras de revisiones correspondientes a Sede Central. En sedes departamentales, la revisión es anual para todos los notarios del área.

Notificación y proceso de revisión

El Sistema Informático selecciona anualmente y de forma aleatoria a los Notarios sujetos a revisión ordinaria del protocolo del año anterior, sin selección discrecional.

Las revisiones extraordinarias son ordenadas por la Corte Suprema de Justicia. No existen excepciones por edad o condición de salud. Ante causa justificada, deberá comunicarse oportunamente; de lo contrario, la incomparecencia podrá informarse a la Corte Suprema de Justicia. El Notario debe presentarse personalmente el día y hora señalados, con su protocolo, carné profesional y sello.

Al finalizar, se levanta acta con observaciones si las hubiere. La alteración de numeración cardinal de instrumentos, foliación, orden de serie, páginas en blanco o inutilización de hojas requerirá promover enmienda voluntaria ante Juzgado de Primera Instancia Civil, conforme al Art. 96 del Código de Notariado; la pérdida, destrucción o deterioro del protocolo requerirá su reposición ante el mismo Órgano, conforme al Art. 90. En ambos casos, la certificación del acta deberá agregarse a los comprobantes del protocolo.

Cumplidas las diligencias, la Unidad levanta el acta y concluye el procedimiento; si persisten incumplimientos u otras circunstancias, ameritará ser informado a la Corte Suprema de Justicia.



Hallazgos en las revisiones

Entre los casos observados destacan:

1. Omisión del índice del protocolo.
2. Instrumentos públicos cancelados sin número ni aviso de cancelación, alterando el orden del protocolo.
3. Omisión de la razón de cierre.
4. Daños durante el empastado, incluyendo cortes de hojas o códigos QR que pueden requerir reposición.
5. Extravío de instrumentos públicos originales, encontrados por terceros, situación que procede informar a la Corte Suprema de Justicia.

Sanciones y efectos de una revisión ordinaria

La mayoría de revisiones concluyen en el ámbito administrativo; ciertos incumplimientos pueden dar lugar a

amonestaciones, censuras, multas, suspensiones o certificación de lo conducente, con efectos al solicitar solvencias para postular a cargos públicos.

La reincidencia puede generar sanciones más severas, incluso suspensión de un mes a un año, y se configura cuando el Notario incurre por segunda vez consecutiva en un incumplimiento, aunque sea de distinta naturaleza al primero.

La observación resultante de la revisión no constituye inicialmente una sanción, sino un aspecto que debe corregirse, agotando el procedimiento administrativo ante el Archivo General de Protocolos y realizar la enmienda o reposición respectiva.

Si aplica, el caso se remite a la Corte Suprema de Justicia, otorgando audiencia para presentar pruebas de descargo.

Por temor o desconocimiento, el Notario no debe corregir directamente el protocolo después de una revisión, pues omitir las diligencias legales puede agravar una situación subsanable y dar lugar a que sea informada a la Corte Suprema de Justicia.

Visión de cultura preventiva y orientación

El fortalecimiento de la práctica notarial requiere del compromiso del Notario y del acompañamiento institucional.

En ese sentido, la Unidad impulsa una guía innovadora para la revisión y supervisión de protocolos, basada en ley y principios notariales, difundida con capacitaciones para orientar y fortalecer el ejercicio profesional.



Como parte de este compromiso, el Archivo General de Protocolos propone la creación de un Juzgado especializado en Materia de Asuntos Notariales, que conocería enmiendas, reposición, ocupación y extracción de protocolo, aportando celeridad. Finalmente, la

Licenciada Flores destacó que *"cada revisión representa una oportunidad para mejorar la práctica profesional y reafirmar el compromiso del notariado con la sociedad guatemalteca"*, fortaleciendo la fe pública, la confianza, la certeza y la seguridad jurídica.

Agradecemos al Licenciado Evert Obdulio Barrientos Padilla, Director del Archivo General de Protocolos, por la apertura brindada.

GAFI, la lista gris y la nueva apuesta «antilavado» en Guatemala

Por: Notario Othoniel Cuyán

El pasado 2 de junio, el Congreso de la República aprobó con 147 votos el Decreto 15-2026, Ley Integral para la Prevención y Represión del Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo. Fue publicada el 17 de junio en el Diario de Centroamérica y entrará en vigor en septiembre, sustituyendo así los Decretos 67-2001 y 58-2005, vigentes desde hace 25 años. Detrás de esta reforma hay un organismo que pocos guatemaltecos conocen a fondo, pero que pesa cada vez más sobre la economía nacional: el Grupo de Acción Financiera Internacional -GAFI-.

El GAFI no es un tribunal, ni un organismo con poder coercitivo directo. Es, más bien, **el organismo internacional intergubernamental que fija los estándares** contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo; y que clasifica países según su nivel de cumplimiento.

Caer en su lista gris no es un simple estigma diplomático: encarece las remesas, complica las relaciones de correspondencia bancaria, ahuyenta la inversión extranjera y erosiona la confianza del sistema financiero internacional en un

país. Para una economía como la guatemalteca, altamente dependiente de las remesas y de acceso a financiamiento externo, ese riesgo no es abstracto.

La urgencia de la nueva ley responde precisamente a ese calendario: en 2027, el GAFILAT (extensión del GAFI en Latinoamérica) evaluará a Guatemala respecto de su lucha contra el lavado de dinero, materia que continuaba pendiente, debido a las deficiencias señaladas desde 2016. La reforma unifica el marco legal, **crea el CONCLAFT** como instancia de coordinación nacional e interinstitucional, presidido por la Vicepresidencia de la República e incorpora a nuevos sujetos obligados como notarios, inmobiliarias y proveedores de criptoactivos (servicios de activos virtuales como los describe la nueva ley), **con amonestación por escrito o imposición de multas al infractor que oscilan entre los USD 500 a los USD 300,000, equiparables a la moneda nacional (Q 3,815.00 a Q 2,288,697.00 en promedio).**

Es una noticia positiva, pero incompleta si se celebra sólo como un trámite para «quedar bien» ante organismos

internacionales. Aprobar una ley aliada con las 40 recomendaciones del GAFI es apenas el primer paso; lo decisivo será su implementación, la cual estará sujeta a lo establecido en el reglamento de la ley que aún está en desarrollo.

Guatemala tiene una historia de normativa robusta en el papel y débil en la práctica, con instituciones de supervisión subfinanciadas y procesos judiciales tardados frente a estructuras de lavado sofisticadas.

El verdadero examen no lo hará solo el GAFILAT en 2027, **lo hará la ciudadanía**, al ver si estas obligaciones se traducen en capacidad real de detectar flujos ilícitos o si terminan siendo otro cúmulo de formularios que **las estructuras criminales, con más recursos (no necesariamente económicos) que el Estado, aprenden rápidamente a sortear.**

La reputación financiera de Guatemala, y con ella la economía de millones de familias que dependen de las remesas, está en juego. Vale la pena exigir que esta vez **la letra plasmada en ley se convierta en resultados.**



Notario

Othoniel Cuyán

Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario egresado de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Licenciado en Administración Pública por la Universidad Galileo de Guatemala. Experto en materia de seguridad nacional, análisis político y coyuntura social. Blog de contenido de formación académica-política.

Hacia un nuevo modelo de la función notarial en Guatemala: retos de la Iniciativa de Ley 6706

Por: Evelyn Marlene Ruiz

Las reformas legislativas adquieren sentido cuando el ordenamiento jurídico deja de responder de manera suficiente a la realidad que pretende regular. En materia notarial, esta reflexión resulta particularmente pertinente. El Código de Notariado vigente data de 1947 y, aunque ha sido objeto de modificaciones, las relaciones jurídicas, la actividad económica y las herramientas con las que actualmente se documentan y formalizan los actos han cambiado de manera sustancial.

En ese escenario se presenta la Iniciativa de Ley 6706, que propone un nuevo Código de Notariado. La propuesta parte de la necesidad de actualizar el marco jurídico que regula la función notarial y, al mismo tiempo, ordenar disposiciones que hoy se encuentran distribuidas en distintos cuerpos normativos.

La exposición de motivos plantea ocho ejes: la modernización normativa, la sistematización del ordenamiento, el fortalecimiento de la supervisión y responsabilidad profesional, la certeza jurídica preventiva, la ampliación del ámbito de actuación del notario y el reconocimiento de su función social. El proyecto está integrado por 221 artículos, organizados en ocho títulos y capítulos especializados.

Más que sustituir un Código por otro, la iniciativa plantea una discusión sobre el lugar que debe ocupar el notariado en el

sistema jurídico actual. Esa es, a mi juicio, la cuestión que merece mayor atención.

La función notarial tiene sentido en la medida en que contribuye a generar certeza antes de que aparezca el conflicto. El notario no se limita a documentar la voluntad de quienes requieren sus servicios.

Su intervención supone recibir, asesorar, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden. Desde esa perspectiva, la certeza jurídica preventiva no es un elemento accesorio de la función notarial, sino una de sus razones fundamentales.

La Iniciativa 6706 recoge expresamente esta concepción. Define la función notarial como una actividad de naturaleza pública, personalísima, exclusiva, rogada, indelegable, de interés social, imparcial, libre, autónoma y remunerada, inspirada en los principios del Notariado de tipo Latino. Asimismo, al definir al notario, reconoce entre sus funciones recibir, asesorar, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden.

También resulta importante la ampliación de determinadas competencias atribuidas al notario. La iniciativa contempla que pueda actuar adicionalmente como mediador o conciliador y como administrador concursal, así como conocer, tramitar y resolver asuntos no contenciosos en los casos en que

la ley le atribuya competencia como auxiliar de la administración de justicia. Desde la técnica legislativa, uno de los aspectos más valiosos de la iniciativa es precisamente su enfoque de revisión integral y no una sucesión de reformas aisladas. La exposición de motivos reconoce que las normas sustantivas relacionadas con la fe pública notarial se encuentran dispersas en diferentes textos legales. Llevar esa materia a un cuerpo normativo sistemático puede facilitar su consulta, reducir contradicciones y hacer más previsible la aplicación de las reglas que rigen el ejercicio profesional.

No obstante, codificar no significa simplemente reunir disposiciones. Un Código debe guardar coherencia interna y, al mismo tiempo, con el resto del ordenamiento jurídico. Por ello, durante la discusión legislativa resulta indispensable revisar las remisiones a otras leyes, las competencias que se asignan a los órganos de supervisión, los procedimientos establecidos y la terminología utilizada a lo largo del proyecto. La calidad de una ley también se mide por la facilidad con la que puede ser comprendida y aplicada por sus destinatarios.

La propuesta también desarrolla con mayor precisión la responsabilidad profesional y distingue sus ámbitos civil, penal, administrativo y disciplinario. Esta diferenciación contribuye a delimitar las competencias de los órganos

encargados de conocer cada responsabilidad y evita que la supervisión del ejercicio notarial se convierta en una potestad indefinida. La delegación de la fe pública exige controles efectivos, pero también reglas claras que protejan al profesional frente a actuaciones arbitrarias o confusas.

Merece especial atención el reconocimiento de la función social del notario y permite su intervención calificada en asuntos de interés colectivo y determinados procedimientos de contratación pública, dentro del marco constitucional, legal y gremial aplicable.

Este planteamiento amplía la discusión sobre el notariado y obliga a definir cómo aprovechar su capacidad

técnica en beneficio de la sociedad sin desnaturalizar la función que le ha sido encomendada. El reto de una reforma de esta magnitud no termina con su aprobación. Un nuevo Código requerirá adecuaciones institucionales, capacitación y desarrollo reglamentario. De poco serviría contar con un texto moderno si las instituciones y los profesionales encargados de aplicarlo continúan operando bajo criterios diseñados para una realidad jurídica distinta.

La Iniciativa de Ley 6706 representa una oportunidad para actualizar el Derecho Notarial guatemalteco y fortalecer su función dentro del sistema de justicia preventiva. Su valor no está únicamente en incorporar nuevas disposiciones,

sino en la posibilidad de construir un marco normativo más ordenado, claro y acorde con el ejercicio profesional contemporáneo.

Precisamente por ello, el proceso legislativo debe aprovecharse para revisar y perfeccionar el texto, procurando que cada disposición responda a una necesidad concreta y que el conjunto guarde armonía con el ordenamiento jurídico.

La fe pública seguirá siendo el fundamento de la función notarial; la certeza jurídica, su finalidad práctica; y una técnica legislativa cuidadosa, una condición indispensable para que el nuevo Código pueda cumplir efectivamente con el propósito que inspira su creación.



Estudiante

**Evelyn
Marlene Ruiz**

Estudiante cooperante voluntaria del Instituto
Guatemalteco de Derecho Notarial y Registral.



Tres aspectos imprescindibles en un nuevo Código de Notariado

Por: Erick Juárez

La Iniciativa de Ley número 6706 que dispone aprobar Código de Notariado, contiene diversos temas para el debate académico, de los cuales deben estimarse, por su generalidad e impacto, los siguientes:

El ejercicio cerrado del notariado

El Sistema de Notariado de tipo Latino, que es el que se elige para el diseño del Código de Notariado (artículo 3 de la Iniciativa de Ley indicada), puede

organizarse bajo el Modelo Cerrado o de Número y el Abierto o Libre; el primero es el preferido en la mayoría de los países que siguen el referido Sistema, por diversas razones que cada país justifica teórica y empíricamente, pero con puntos comunes:

1. Más efectivo control de la función notarial, por el número determinado de notarios, su organización territorial y el sistema de ingreso y permanencia en el ejercicio notarial; 2. Eliminación de la competencia desleal: por la

estandarización de los honorarios, la delimitación territorial para ejercer el notariado y la racional proporcionalidad entre oferentes y requirentes del servicio notarial; 3. Mejor estándar profesional al ser el indicador para establecer la cartera de clientes.

Indudablemente, los tres aspectos indicados son determinantes para un sistema de notariado en Guatemala, pero el segundo se revela más incipiente por la desproporción entre notarios y población: 239 notarios por cada cien

mil habitantes¹, cantidad que supera 40 veces el número de notarios en España, país en el que ejercen 6 notarios por cada cien mil habitantes.²

Si bien es cierto, no existe un estándar internacional fijado por la Unión Internacional del Notariado u otro órgano similar, si existen indicadores empíricos utilizados por los países para determinar el número de plazas o notarías a autorizar, en el Modelo de Número, como el criterio demográfico y el criterio de asignación; el primero, observado rigurosamente por países como Perú, fijan el número de notarios por la cantidad de población (1 notario por cada 50,000 habitantes); el segundo, fija el número de notarios por parámetros de accesibilidad geográfica, sostenibilidad económica de la notaría y el volumen del tráfico comercial.

Por esto y otras concurrentes razones, la Iniciativa de Ley en mención debió establecer el Modelo Cerrado o de Número para el ejercicio notarial, bajo un precepto transitorio: Los notarios que actualmente ejercen la profesión de forma liberal, ingresarán a la organización como notarios de número, conforme a la distribución territorial que la entidad rectora (Dirección) les asigne.

Progresivamente y conforme se generen los sucesos naturales, gremiales o jurisdiccionales, el ente rector reorganizará a los notarios con base a la cantidad máxima fijada por territorio y cantidad. Cuando se reduzca el número

de notarios a la cantidad máxima establecida y dentro de ese límite se generen vacantes, se autorizará el ingreso de nuevos notarios.

La digitalización de los instrumentos notariales y de la función notarial

El entorno electrónico notarial está en auge en la Unión Europea, derivado del Reglamento UE 910/2014 y la Directiva UE 2019/1151. Actualmente en Estonia el 91% de la actividad notarial se realiza en entorno electrónico a través de la plataforma e-Notary de dominio de la Cámara de Notarios; la plataforma es altamente completa, a través de la cual los notarios pueden gestionar la notaría (agenda, reuniones virtuales, comunicaciones, emisión de facturas, transacciones financieras), realizar consultas y verificaciones fiables a más de 16 registros públicos, redactar contratos y firmarlos digitalmente, remitir avisos notariales y gestionar las inscripciones registrales, emitir apostillas, obtener documentos y mantener comunicación remota con los clientes.

Esta es la realidad actual y futuro del ejercicio notarial, de tal cuenta que la legislación debe estructurarse sobre esa base, en donde la tecnología es el soporte esencial de la función notarial, lo que implica reelaborar los conceptos notariales tradicionales: la hoja de protocolo física por plantillas digitales almacenadas en la nube y compartidas en tiempo real con las entidades

correspondientes; la supervisión física de las notarías, por las supervisiones telemáticas o remotas 360; la impresión de instrumentos públicos y las copias correspondientes, por el acceso digital compartido; la confirmación de identidad de los comparecientes con el Documento Personal de Identificación por la identificación biométrica remota. Para tal fin, un solo artículo (213 de la Iniciativa de Ley en mención) es insuficiente, en el entendido que es toda la legislación que, de forma sistemática y coherente, establezca el entorno electrónico o digital de la función notarial.

Atracción exclusiva de la declaración y confirmación de derechos

Elevar situaciones de hecho a situaciones de derecho compete razonada y originariamente a los notarios, porque es un acto de dación de fe pública para revestir de formalidad legal una situación de la realidad. En tal sentido, la mal denominada jurisdicción voluntaria en sede notarial, no debe ser subsidiaria a la jurisdicción, sino originaria y exclusiva de las notarías; esto implica que la función potestativa conferida en el artículo 111 de la Iniciativa de Ley ya mencionada, debe ser sustituida por una función imperativa, puesto que no es que el notario pueda “conocer, sustanciar y resolver” los asuntos listados, más bien, que es función exclusiva de los notarios declarar la situación jurídica de los asuntos en que no exista controversia.



Notario

Erick Juárez

Ex catedrático universitario

¹ Dato obtenido sobre la cantidad de 18.700,000 habitantes y la cantidad de 34,000 notarios (restando la cantidad de 10,000 colegiados por inhabilitaciones, fallecimiento o pertenecer a ciencias afines)

² Dato obtenido sobre la cantidad de 49.500,000 habitantes y la cantidad de 3,000 notarios habilitados.

Participación del notario conforme el Decreto Número 15-2026, Ley Integral para la prevención y represión del lavado de dinero u otros activos y del financiamiento del terrorismo.

Por: Notario Francis Noé González Méndez

Guatemala pertenece al Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT), es decir, está bajo la asesoría profesional de este ente, cuya sede está ubicada en Buenos Aires, Argentina. Cabe destacar que, dicho órgano internacional está integrado por 18 países, y está organizado estructuralmente a través de una Secretaría Ejecutiva, que básicamente es un órgano técnico y administrativo del organismo, siendo su función esencial coordinar y representar a la organización a nivel internacional. GAFILAT, coordina periódicamente Evaluaciones Mutuas (exámenes y/o auditorías), exhaustivas, para sus países miembros, con la finalidad de establecer el grado de cumplimiento técnico y la efectividad que tiene el país evaluado, respecto a los estándares internacionales del GAFI (40 recomendaciones), es decir, comprobar si tiene implementado, dentro de su ordenamiento jurídico, las mejores prácticas y/o modelos internacionales para la Prevención y Represión del Lavado de Dinero u Otros

Activos, Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LD/FT/FPADM), así como, establecer y/o determinar el grado de efectividad con ocasión de la implementación de los referidos estándares.

En virtud de lo anterior, es importante resaltar que, no basta con la simple puesta en funcionamiento de los estándares internacionales dentro del ordenamiento jurídico de la jurisdicción examinada, sino que, también el proceso de evaluación determina el grado de efectividad del modelo de prevención y represión de los citados delitos. Dependiendo de los resultados que obtenga la respectiva jurisdicción, podrían darse los siguientes escenarios: **a) cumplimiento alto/sustancial:** tiene un sistema efectivo; **b) cumplimiento moderado/bajo:** tiene fallas en el modelo; y; **c) monitoreo continuo (seguimiento intensificado):** tiene deficiencias relevantes en el modelo; por lo que, ante un resultado negativo,

GAFILAT, a través de su Secretaría, proporciona una hoja de ruta para subsanar las deficiencias encontradas.

En ese sentido, Guatemala fue evaluada, en el año 2016, por parte de GAFILAT, dentro de la cuarta ronda de evaluación, determinando que se tienen deficiencias en el modelo de prevención y represión de LD/FT/FPADM, dentro de los aspectos que destacan se encuentra la incorporación de los Notarios como sujetos obligados ante dicho modelo, entre otros. De esa cuenta, en la Ley Integral para la Prevención y Represión del Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, Decreto 15-2026 del Congreso de la República de Guatemala, se establece que los Notarios son personas obligadas así: **“Para los efectos del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente Ley, su reglamentación y demás disposiciones aplicables, se consideran Personas Obligadas las siguientes: ... 2. Los profesionales**

universitarios, que presten servicios de tipo jurídico, económico, contable y de auditoría, de forma individual o asociada, sin que medie relación laboral con el cliente respectivo, en aquellos casos en los que se prepare para un cliente o se lleve a cabo en nombre o representación del cliente, cualesquiera de las actividades siguientes: i. **Compraventa, cesión, permuta, enajenación, gestión o actos equivalentes, sobre bienes inmuebles o derechos reales u otros derechos relacionados con bienes inmuebles; ...**. Asimismo, el Notario es sujeto obligado, al autorizar escrituras matrices que contengan actos o contratos relacionados con las actividades descritas en los numerales i, ii, iii, v, vi y viii del numeral 2 que corresponde al artículo 3 de la ley, es decir, al autorizar esencialmente los contratos de las siguientes actividades: "i. ... ii. **Administración del dinero, valores u otros activos del cliente; iii. Apertura y manejo de cuentas corrientes, de ahorro, de inversión, o de cualquier otro instrumento financiero;... v. Organización de las aportaciones para la creación, operación o administración de cualquier persona jurídica o estructura jurídica; vi. Creación, administración de, o de gestión operativa en, personas jurídicas o estructuras jurídicas;**

viii. Compraventa o enajenación de acciones, aportaciones y otras formas de participación de personas jurídicas o estructuras jurídicas, independientemente de su forma jurídica. ...".

Cabe acotar que, la labor del Notario dentro del modelo de prevención y represión de LD/FT/FPADM, se limita a informar a la Intendencia de Verificación Especial, adscrita a la Superintendencia de Bancos, si el acto, contrato o negocio jurídico autorizado, **no fue congruente**, con los supuestos señalados en el citado Decreto, en cuyo caso, deberá enviar el respectivo aviso ante la referida Intendencia, a través de la forma que se determine en el respectivo reglamento de la ley.

Asimismo, es relevante advertir que, el Notario deberá llevar un registro y/o control de los clientes que hayan requerido sus servicios profesionales y cuyos actos, contratos o negocios jurídicos, encuadren en los supuestos establecidos en el Decreto Número 15-2026 del Congreso de la República de Guatemala, entre otras obligaciones que se oficializarán en el respectivo reglamento. En ese orden de ideas, dichos controles, en alguna medida, ya se llevan por parte del Notario, principalmente a través de atestados formados con ocasión de los

actos, contratos o negocios jurídicos que se pretenden autorizar (fotocopia DPI; fotocopia de los instrumentos públicos y/o documentos relacionados con la prestación de los servicios profesionales; documentos emitidos por Registros Públicos; fotocopia del Número de Identificación Tributaria; entre otros), a diferencia que, con ocasión de la entrada en vigencia de la referida normativa se deberá compilar y conservar la precitada información con la finalidad de cumplir con los aspectos que exigirá la citada normativa.

Finalmente, la entrada en vigencia, a partir del 17 de septiembre de 2026, de la Ley Integral para la Prevención y Represión del Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, Decreto Número 15-2026 del Congreso de la República de Guatemala supone desafíos a todos los sujetos obligados ante la normativa contra LD/FT/FPADM, ya que, provocará ajustar e implementar los precitados modelos de prevención y represión; sin embargo, es relevante señalar que los mismos, ya han sido puestos en marcha en otras jurisdicciones, por lo que, no debe ocasionar resistencia dicha innovación, ya que, la prevención y represión de los citados fenómenos criminales debe ser un esfuerzo de país.



Notario

Francis Noé González Méndez

Colegiado 7810, egresado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Maestro en Derecho Penal, USAC, Certificación ACAMS LD/FT/FPADM, Evaluador Certificado Recomendaciones del GAFI, Evaluador IEM Nicaragua, ex colaborador de la Superintendencia de Bancos de Guatemala. Actualmente Magistrado Presidente de la Sala Mixta del Departamento de Jutiapa, Periodo 2024-2029, Docente Maestría en Derecho Procesal Penal USAC.

La función notarial como aliada de la integridad del sistema de prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo (LD/FT)

Por: Licenciado Saulo De León Durán

La aprobación del Decreto Número 15-2026 del Congreso de la República, Ley Integral para la Prevención y Represión del Lavado de Dinero u Otros Activos y del Financiamiento del Terrorismo, marca una nueva etapa para Guatemala y actualiza el marco jurídico nacional para fortalecer la transparencia, mitigar riesgos y preservar la confianza pública. Su alcance no debe entenderse únicamente como la imposición de nuevos deberes, sino también como el reconocimiento de que la integridad del sistema exige la participación coordinada de autoridades y profesionales, cada uno desde el ámbito de sus competencias y responsabilidades.

En este contexto, la función notarial tiene valor estratégico dado que la fe pública dota de certeza a los actos; el control de legalidad procura que la voluntad de los otorgantes se ajuste al ordenamiento jurídico; y, la identificación de los comparecientes, la verificación de su capacidad y la correcta documentación del negocio previenen controversias. El notario no es un simple receptor de declaraciones, ya que su intervención proporciona seguridad jurídica para las transacciones patrimoniales y mercantiles. Esa posición explica su relevancia en la prevención del lavado de dinero y del

financiamiento del terrorismo. Figuras como las compraventas, los mandatos, la constitución de sociedades y otras estructuras jurídicas son instrumentos legítimos y esenciales para la actividad económica; sin embargo, pueden ser utilizadas indebidamente por terceros para ocultar al beneficiario final, encubrir el origen o destino de activos o dar apariencia lícita a operaciones ilícitas. El conocimiento del acto y de los antecedentes documentales permite al profesional advertir incongruencias, preservar la trazabilidad y evitar el uso indebido de la fe pública.

Las Recomendaciones 22 y 23 del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), reconocidas como estándar internacional en prevención del LD/FT, incorporan a los notarios dentro de las actividades y profesiones no financieras designadas cuando intervienen en operaciones de especial exposición. La Recomendación 22 establece medidas de debida diligencia del cliente y conservación de registros en actuaciones como compraventa de bienes, constitución de fideicomisos, organización de personas y estructuras jurídicas o adquisición de participaciones sociales. Estas medidas incluyen identificar al cliente y beneficiario final, determinar el propósito del negocio y

verificar la coherencia de la operación. La Recomendación 23 incorpora medidas preventivas, entre ellas, el reporte de operaciones inusuales.

El Decreto Número 15-2026 recoge ese fundamento al reconocer al notario como Persona Obligada (PO), cuando autoriza escrituras públicas relacionadas con compraventa de bienes inmuebles; administración de dinero, valores u otros activos; formalización de instrumentos financieros; organización de personas jurídicas; creación o gestión de estructuras jurídicas; y, transmisión de acciones, aportaciones u otras participaciones. Es importante precisar que la calidad de PO no deriva de la profesión notarial en abstracto ni abarca todo servicio notarial, sino únicamente las actividades previstas en la Ley que presentan una exposición específica. El riesgo, por tanto, no reside en la función notarial en sí misma, sino en la posibilidad de que determinados servicios o instrumentos jurídicos sean utilizados indebidamente por terceros.

Las obligaciones deben entenderse de manera funcional. La inscripción y actualización de información ante la Intendencia de Verificación Especial (IVE), el registro de clientes, la conservación de documentos y la remisión de

los avisos previstos en la Ley permiten mantener la trazabilidad y comunicar datos útiles. Estas medidas son compatibles con la naturaleza preventiva de la función notarial, pues complementan tareas que el notario ya realiza como identificar a los comparecientes, comprender la naturaleza y finalidad del acto y documentarlo con rigor. Esto no implica convertir al notario en investigador ni trasladar funciones propias de las autoridades competentes; su responsabilidad se mantiene en el ámbito preventivo y, cuando advierta inconsistencias, deberá proceder conforme a las obligaciones establecidas en la normativa.

El marco preventivo responde a un enfoque basado en riesgos y a criterios de proporcionalidad: no todas las actuaciones presentan el mismo nivel de exposición ni requieren la misma intensidad de análisis. Por ello, las medidas deben ajustarse a la naturaleza, complejidad y nivel de riesgo de cada caso, concentrando los esfuerzos donde resulten más necesarios.

Su aplicación efectiva requiere orientación clara, capacitación y procedimientos razonables que faciliten el cumplimiento sin convertirlo en una carga meramente formal ni alterar la esencia de la función notarial.

La adecuada implementación de este nuevo marco requerirá también un esfuerzo conjunto. La orientación, la capacitación y el diálogo con el sector serán fundamentales para facilitar la comprensión de las nuevas obligaciones y favorecer su aplicación de manera efectiva y proporcional. Desde la institucionalidad, este proceso debe propiciar espacios de acercamiento que permitan atender las particularidades del ejercicio notarial y, al mismo tiempo, avanzar hacia el objetivo común de fortalecer el sistema nacional de prevención.

Con las reformas que introduce el referido Decreto se exceptúa la obligación de reportar la información obtenida para verificar la situación jurídica del cliente o en el ejercicio del derecho de defensa y del auxilio profesional en asuntos judiciales, administrativos, arbitrales o de mediación. Esta salvaguarda permite armonizar los objetivos preventivos con la confidencialidad y las garantías propias de la asistencia jurídica.

Para Guatemala, la participación del notariado genera beneficios que trascienden el cumplimiento normativo. La transparencia en la formación y documentación de los negocios jurídicos permite detectar tempranamente estructuras opacas, resguardar la

circulación legítima de bienes y capitales y mitigar los riesgos reputacionales para el país. Asimismo, consolida la cooperación interinstitucional y refuerza la credibilidad del sistema nacional, creando condiciones de mayor confianza para la inversión responsable, las relaciones comerciales y el desarrollo económico lícito.

Para la profesión, asumir este papel representa una oportunidad de fortalecer su legitimidad social y reafirmar la importancia de la fe pública. Las medidas preventivas, aplicadas de forma proporcional, no reducen la autonomía ni sustituyen el juicio jurídico, sino que protegen el ejercicio notarial frente a intentos de instrumentalizarlo con fines ilícitos. La participación consciente constituye así una defensa del gremio: eleva los estándares de diligencia, preserva la reputación colectiva y reafirma su compromiso con la legalidad y la certeza jurídica.

En definitiva, la incorporación del notariado al sistema de prevención abre una nueva etapa que debe construirse sobre la comprensión de los riesgos, la proporcionalidad de las medidas y la colaboración entre autoridades y profesionales. No se trata de transformar la esencia de la función notarial, sino de fortalecer su capacidad para evitar que



la fe pública y los instrumentos jurídicos sean utilizados con fines ilícitos. Desde esa perspectiva, el compromiso del notariado con la prevención reafirma aquello que históricamente ha sustentado su función: proteger la legalidad, brindar seguridad jurídica y preservar la confianza. Su participación contribuirá así no solo a fortalecer el sistema de prevención del lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo, sino también a proteger la integridad y confianza que deben acompañar las relaciones jurídicas y económicas en Guatemala.



Licenciado

Saulo De León Durán

Superintendente de Bancos



Superintendencia de Bancos

80 años de promover la estabilidad y confianza en el sistema financiero supervisado.



Más de ocho décadas de acompañar la evolución del sistema financiero.



Fortalecemos la confianza que impulsa el desarrollo del país.



Comprometidos hoy con un futuro más innovador y confiable.

Conoce más:



— **Legado, evolución y compromiso con Guatemala** —

El notariado guatemalteco en la vanguardia del ámbito internacional: liderazgo, aportes, desafíos regionales y modernización jurídica

Guatemala consolida su aporte al notariado internacional a través de la historia en la UINL

Por el Instituto: Iris Ibeth Pérez Herrera

El notariado guatemalteco ha sido protagonista en la **Unión Internacional del Notariado (UINL)**, organización no gubernamental instituida para promover, coordinar y desarrollar la función y la actividad legal en el mundo, que reúne a más de un centenar de países para fortalecer el actuar de los juristas, fomentar su identidad e interoperabilidad. Su participación no se limita a ocupar cargos de representación, sino que se traduce en proyectos concretos que

han marcado la pauta en la región y han tenido impacto global.

Guatemala ha sido un país pionero. Con antecedentes que se remontan a 1944 con la regulación de la unión de hecho, el Estado ha delegado en el notario un papel activo. Esto nos ha posicionado como un notariado académico y responsable al servicio de la sociedad. Desde la promulgación en 1977 de la **Ley Reguladora de la**

Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, el país sentó un precedente en la desjudicialización para descongestionar los tribunales y acercar la justicia al ciudadano de forma pronta. Ese avance legislativo le valió a Guatemala ocupar la presidencia de la **Unión en el período 1977-1979 con el doctor Carlos Enrique Peralta Méndez**. Fue fundador y primer Presidente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, participó activamente en los

Congresos Internacionales de la Unión, y presidió la Comisión Organizadora del VI Encuentro Americano, realizado también en Guatemala en 1970. Miembro honorario de la Academia Matritense del Notariado, miembro honorario del Colegio de Escribanos de la provincia de Buenos Aires, en Argentina, entre otros altos cargos públicos ejercidos. Fue miembro efectivo del Consejo Permanente de la Unión como Secretario y miembro honorario del mismo, supo mantener a lo largo de los años el alto nivel que lo caracterizó en su obrar y los ideales que culminaron con la organización del XIV Congreso Internacional realizado en la ciudad de Guatemala, capital del país.

Frente a un desafío para el sistema de notariado latino, el notariado guatemalteco, jugó un papel histórico en su defensa. **La Corte Interamericana de Derechos Humanos resolvió en marzo de 2023**, con seis votos a favor y uno en contra, **que Guatemala**

actuó conforme a derecho al exigir la nacionalidad guatemalteca como requisito para ejercer el notariado. El fallo concluyó que el país no violó el principio de igualdad ante la ley ni el derecho a la protección judicial en el caso de **Steven Edward Hendrix**, abogado estadounidense que reclamaba su inscripción como notario.

El aporte guatemalteco también se manifiesta en la construcción de un marco jurídico que responde a las necesidades sociales y económicas de la región. La derogación del impuesto sobre herencias, legados y donaciones, por ejemplo, constituye un paso hacia la simplificación de los procesos sucesorios y fomenta una cultura de ordenamiento patrimonial.

Estas reformas reflejan la capacidad del país para adaptar su legislación a los retos contemporáneos y fortalecer la confianza ciudadana en la función notarial.

Además, **Guatemala ha promovido la interoperabilidad tecnológica de los registros públicos**, un desafío clave en la era digital. La implementación de sistemas modernos de información, ha sido uno de los temas principales en el **I Encuentro de Registradores realizado en mayo de 2024**. Esto permite mayor transparencia y eficiencia en los trámites, al tiempo que asegura la protección de datos y la prevención de fraudes. Este esfuerzo coloca al notariado nacional en la vanguardia de la transformación institucional en América Latina.

Otro eje fundamental ha sido la **adaptación a los estándares del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI)**. Las evaluaciones y recomendaciones de este organismo han llevado a revisar sistemáticamente la legislación nacional y regional contra el lavado de dinero y activos. El notariado guatemalteco ha promovido la interoperabilidad tecnológica de los registros públicos y la implementación de mecanismos de

Guatemala logra respaldo en caso Hendrix, como precedente regional

La decisión representa un respaldo internacional a la normativa guatemalteca, que vincula la función notarial con la fe pública y la soberanía nacional. El tribunal destacó que el requisito de arraigo y nacionalidad busca garantizar la rendición de cuentas y la certeza jurídica, pilares esenciales para proteger los derechos de la ciudadanía.

Con esta resolución, Guatemala fortaleció la legitimidad de su marco legal y reafirma que la función notarial, en sistemas de tradición latina, requiere un vínculo estrecho con el Estado. El fallo, inapelable, marca un precedente positivo para la región y otorga seguridad jurídica al ejercicio del notariado en el país.

En la vanguardia del notariado internacional: liderazgo, desafíos regionales y modernización jurídica

Guatemala ratifica su proyección institucional en el derecho continental tras asumir el cargo, desde inicios del 2026, a través de la doctora Lorena Isabel Flores Estrada. Este hito evoca el liderazgo histórico del jurista Carlos Enrique Peralta Méndez, primer guatemalteco en legislar el organismo global, pues fue presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino en 1979, además de fungir como miembro efectivo de su Consejo Permanente y como presidente de la Comisión Organizadora del XIV Congreso Internacional del Notariado celebrado en la Ciudad de Guatemala en 1977.

debida diligencia, alineando la práctica jurídica con exigencias internacionales. La modernización de los registros públicos y la actualización del marco legal también forman parte de los aportes guatemaltecos. Asimismo, se impulsa la discusión de un nuevo Código de Notariado, que sustituya al vigente —próximo a cumplir 80 años— y que sancione malas prácticas como el robo de folios y la suplantación.

Guatemala ostenta la vicepresidencia para América del Norte, Central y el Caribe de la Unión Internacional del Notariado (UINL)

La UINL es una organización no gubernamental internacional, instituida para promover, coordinar y desarrollar la función y la actividad notarial en el mundo. Guatemala desarrolla un papel de relevancia a través de la participación de la doctora Lorena Flores Estrada en este distinguido cargo.

Academia Notarial realizó una entrevista sobre los alcances de esta oportunidad regional.

Nos gustaría comenzar con una visión general. ¿Cuál es la relevancia actual del papel de Guatemala en la UINL?

Guatemala ocupa una posición estratégica, la estructura del organismo cuenta con la presidencia, ostentada actualmente por el doctor David Figueroa Márquez de México, una secretaría y cinco vicepresidencias continentales.

De acuerdo con nuestros estatutos, ante la ausencia del presidente, lo sustituye el vicepresidente del continente respectivo. Esto otorga al notariado guatemalteco un rol de alta responsabilidad institucional a nivel global.

Respecto a su plan de trabajo en la vicepresidencia continental para este período de tres años, ¿cuáles son los ejes principales a corto y mediano plazo?

Mi gestión promueve una visión de integración centroamericana. Estamos trabajando en fortalecer instrumentos de alcance regional como el Tratado de la Hipoteca Centroamericana, impulsado por la SIECA. Aunque Guatemala ya ratificó el instrumento, su vigencia plena requiere la adhesión de países como Costa Rica, Honduras y Panamá. La hipoteca centroamericana permitiría materializar títulos ejecutivos para dinamizar el crédito transnacional e inversión en la región.

Para concluir, ¿cuál es el mensaje principal sobre el impacto de esta representación internacional?

El objetivo es retomar la voz activa de Guatemala en el concierto de las naciones, traducir este espacio en cooperación y capacitación continua, e impulsar las reformas normativas que garanticen una función notarial moderna, ética y cercana a las necesidades reales del ciudadano.

Fortalecimiento del **Derecho Inmobiliario** guatemalteco por medio de un sistema nacional unificado de información inmobiliaria

Por: Notaria Debbie Rivera

La seguridad jurídica de la tierra constituye uno de los pilares fundamentales del Derecho Inmobiliario, al garantizar certeza respecto a la titularidad, ubicación, extensión y características de los bienes inmuebles. En Guatemala, la información necesaria para alcanzar dicha certeza se encuentra distribuida entre distintas instituciones que administran datos complementarios de un mismo bien.

El Registro General de la Propiedad (RGP) resguarda la información jurídica relativa a la titularidad y los derechos reales; el Registro de Información Catastral (RIC) administra la información física y geoespacial de los inmuebles; y la Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles (DICABI) mantiene la información fiscal para fines tributarios y de valuación.

Aunque estas instituciones han realizado importantes avances tecnológicos y de fortalecimiento institucional, la información se continúa gestionando mediante sistemas independientes. Esta situación puede generar duplicidad de actuaciones administrativas, mayores costos para los usuarios, diferencias entre bases de datos y obstáculos para mantener actualizada la información inmobiliaria del país. Como consecuencia,

la información jurídica, física y fiscal de un mismo inmueble puede encontrarse registrada de manera distinta o desactualizada entre estas entidades.

Por medio del derecho comparado se analiza la implementación del Sistema de Integración de Información Catastro Registro (SIICAR) en Nicaragua, cuyos antecedentes se originan de la promulgación de la Ley General de Catastro Nacional, Ley General de los Registros Públicos, y sus respectivos reglamentos. Es una herramienta tecnológica creada con el propósito de integrar la información registral y catastral dentro de una plataforma común. Este sistema se desarrolló a partir de reformas normativas orientadas a fortalecer la coordinación entre las instituciones responsables de la administración de la tierra, permitiendo que ambas mantengan su autonomía institucional, pero compartan información de forma permanente y actualicen simultáneamente los datos relacionados con cada inmueble.

Este análisis demuestra que la implementación del SIICAR ha generado beneficios significativos para la administración inmobiliaria nicaragüense, entre ellos: integración efectiva de la información registral y catastral, reducción de duplicidades y errores, automatización





de procesos, disminución de tiempos de atención, mejora en el acceso a la información y fortalecimiento de la seguridad jurídica de la propiedad. Asimismo, el SIICAR ha contribuido a la modernización institucional y al saneamiento de la información inmobiliaria. Como resultado de estos esfuerzos, Nicaragua reportó más de 364,000 fincas actualizadas, saneadas y vinculadas dentro del sistema.

Guatemala cuenta con condiciones favorables para impulsar una iniciativa similar. Los acuerdos de cooperación entre RGP y RIC constituyen una base importante para avanzar hacia esquemas como el mencionado, ya que la propia Ley del Registro de Información Catastral contempla entre sus objetivos la construcción del sistema registro-catastro. Sin embargo, la coordinación existente entre estas entidades no alcanza una integración plena de la información inmobiliaria y no incorpora de manera integral la dimensión fiscal administrada por DICABI.

El principal aporte de este análisis consiste en la propuesta de creación de un sistema nacional unificado de información inmobiliaria que permita la interoperabilidad en tiempo real entre el RGP, RIC y DICABI. La propuesta no busca fusionar estas instituciones ni modificar sus competencias legales, sino establecer una plataforma tecnológica común que permita articular la

información jurídica, catastral y fiscal de los inmuebles del país. De esta manera, cualquier modificación realizada ante la institución competente podría reflejarse automáticamente en las demás entidades vinculadas, garantizando congruencia, integridad y actualización permanente de los datos.

La implementación de un sistema de esta naturaleza generaría beneficios directos tanto para los ciudadanos como para el Estado. Destacando el fortalecimiento a la certeza jurídica y la seguridad registral de la tierra, la simplificación de trámites, la reducción de cargas administrativas, la calidad y consistencia de la información pública, la transparencia en la valoración de la tierra y una mejora sustancial en la eficiencia institucional.

En conclusión, la experiencia nicaragüense demuestra que la integración tecnológica de la información inmobiliaria constituye una herramienta eficaz para la administración de la tierra en un país. Guatemala dispone de las bases institucionales y normativas necesarias para avanzar hacia un modelo de interoperabilidad que integre la información jurídica, catastral y fiscal de los inmuebles, permitiendo evolucionar desde un esquema de coordinación parcial hacia un sistema nacional unificado orientado a la eficiencia administrativa, la transparencia, la certeza jurídica y la seguridad registral.



Notaria

Debbie Rivera

Abogada y Notaria. Coordinadora de Asuntos Legales para Centroamérica en una organización sin fines de lucro, con experiencia en bienes raíces, contratos, debida diligencia y gestión estratégica de proyectos a nivel regional.



La relevancia del Plan de Ordenamiento Territorial como instrumento de seguridad jurídica para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los municipios de Guatemala

Por: Notario Marlon Adonías Rosales Avila

El desarrollo inmobiliario contemporáneo exige superar la idea de que la seguridad jurídica de una inversión depende exclusivamente de comprobar la titularidad registral del inmueble.

En Guatemala, esta reflexión adquiere especial importancia ante la expansión de proyectos habitacionales, comerciales, industriales y de uso mixto; frente a ese crecimiento surge una interrogante necesaria: ¿Están los municipios en Guatemala preparados, desde el punto de vista normativo y territorial, para ordenar el desarrollo inmobiliario de los próximos años?

Aunque en el país existen avances en materia de planificación municipal,

persiste una brecha entre contar con instrumentos generales de planificación y disponer de una regulación territorial efectiva que determine con claridad los usos del suelo. En este contexto, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) adquiere relevancia como instrumento destinado a ordenar el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo de cada municipio.

La Constitución Política de la República de Guatemala, reconoce y garantiza la propiedad privada y, simultáneamente, atribuye autonomía a los municipios para atender los asuntos propios de su jurisdicción. El Código Municipal en su artículo 3, desarrolla competencias

vinculadas con el ordenamiento territorial y el control urbanístico. De esa relación surge una cuestión esencial para el Derecho Inmobiliario: ser propietario de una finca no significa necesariamente que sobre ella pueda desarrollarse cualquier proyecto.

Un inmueble puede encontrarse debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad y, sin embargo, no resultar jurídicamente apto para el uso que pretende darle un inversionista. La zonificación, densidad, altura permitida, uso del suelo, áreas de protección, zonas de riesgo, accesos e infraestructura, pueden condicionar la factibilidad del desarrollo. Por ello, el POT no

debe concebirse únicamente como una herramienta técnica, sino como instrumento de previsibilidad jurídica para propietarios, desarrolladores e inversionistas. Esta circunstancia cobra mayor importancia porque el desarrollo inmobiliario no espera necesariamente a que exista una adecuada planificación territorial; nuevas urbanizaciones, condominios, edificios, centros comerciales y otros proyectos pueden transformar rápidamente un municipio, y generar nuevas demandas de infraestructura y servicios públicos. Cuando el crecimiento ocurre sin instrumentos territoriales suficientemente desarrollados, la administración municipal corre el riesgo de reaccionar frente al desarrollo, en lugar de anticiparlo y ordenarlo.

La importancia del POT se aprecia entonces en una doble dimensión: para la municipalidad, constituye una herramienta para proyectar el crecimiento y establecer las condiciones del uso, ocupación y aprovechamiento del suelo; para el inversionista, permite valorar riesgos, proyectar costos y determinar si la finalidad económica perseguida resulta compatible con la normativa municipal.

Sin embargo, el POT no genera seguridad jurídica por su sola existencia. Para cumplir esa función, sus disposiciones deben ser claras, públicas, técnicamente fundamentadas, actualizadas y aplicadas de manera previsible. Una regulación de difícil acceso, desactualizada o aplicada con excesiva discrecionalidad puede producir el efecto contrario: incertidumbre, mayores costos y conflictos entre propietarios, desarrolladores y municipalidades. De allí que toda regulación territorial deba observar los principios de legalidad, razonabilidad, proporcionalidad, publicidad y seguridad jurídica.

Guatemala presenta además un desafío particular: las realidades territoriales de sus municipios son distintas. Las dinámicas urbanas del municipio de Guatemala no son necesariamente

equivalentes a las de Escuintla, Chiquimula, Zacapa o a las de municipios predominantemente rurales. La autonomía municipal permite responder a esas particularidades, pero exige que los gobiernos locales se preparen para nuevas dinámicas de crecimiento.

Esta diversidad territorial y normativa también tiene implicaciones para el ejercicio notarial. En los negocios jurídicos relacionados con inmuebles, especialmente aquellos vinculados con el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la función asesora y preventiva del Notario adquiere particular relevancia, pues, además de la situación jurídica y registral del bien, resulta necesario considerar la normativa territorial aplicable y advertir a los otorgantes sobre las condiciones que pueden incidir en el aprovechamiento que se pretende dar al inmueble. De esa manera, la actuación notarial contribuye a prevenir conflictos y a fortalecer la seguridad jurídica desde la propia formación del negocio.

Desde esta perspectiva, el desafío consiste en evitar que la expansión inmobiliaria avance con mayor velocidad que la planificación municipal. El crecimiento urbano exige anticiparse y orientarse mediante reglas que permitan compatibilizar inversión privada, derecho de propiedad, infraestructura, protección ambiental y calidad de vida.

En consecuencia, el POT debe concebirse como una herramienta de preparación para el futuro; su relevancia no radica únicamente en limitar o autorizar usos del suelo, sino en proporcionar certeza previa respecto de las posibilidades de aprovechamiento del territorio.

En un país donde el desarrollo inmobiliario continúa expandiéndose hacia nuevos municipios, planificar antes de urbanizar, constituye una condición necesaria para garantizar seguridad jurídica, inversión responsable y desarrollo territorial sostenible.



Notario

Marlon Adonías Rosales Avila

Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario, egresado de Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, Magíster en Derecho Procesal Constitucional, con estudios de Doctorado en Derecho Procesal Constitucional (cierre de pensum), estudios de Postdoctorado en Ciencias Sociales, estudios en diversos posgrados entre ellos en Derecho Inmobiliario, Docente Universitario y profesional en ejercicio liberal de la profesión.

Consecuencias de no ceder a las municipalidades, áreas privadas externas de los condominios

Por: Notaría Vera Vásquez

Área común es, en derecho inmobiliario o de propiedad inmobiliaria, el área que está disponible para uso de más de una persona. Es un área dentro de un conjunto de viviendas propiedad de todos los residentes, quienes son los obligados de su administración y mantenimiento. En el ámbito público, la administración de áreas comunes se encuentra regulado principalmente en el Código Municipal, en la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427, y reglamentos municipales, por lo que, es necesario atender las disposiciones

referentes a la cesión de áreas privadas externas de los condominios a las municipalidades.

Caso real

En las inmediaciones de las calles externas de varios condominios ubicados en zona once, en el año 2024 ocurrió un socavamiento, y como consecuencia, colapsó el subsuelo y se debilitó la base del área, por lo que se solicitó la intervención de la municipalidad; sin embargo, se informó a los condominios

que dichas calles no han sido cedidas a favor de la municipalidad por parte del desarrollador de los proyectos habitacionales. Es importante mencionar que el área se desarrolló hace más de 35 años, por lo que, su intervención no sería de forma directa ni total por el simple hecho de ser calles de propiedad privada, situación que perjudica el acceso directo de los servicios municipales, como lo fue en el presente caso la supervisión inmediata del socavamiento. En consecuencia, los vecinos del área se encuentran en proceso de iniciar

pláticas con los personeros de la desarrolladora que vendió los proyectos habitacionales, para que puedan gestionar ante la municipalidad la cesión de las áreas externas del condominio a favor de la municipalidad, y con ello tener la administración y supervisión de la zona.

Consecuencias de no ceder áreas comunes externas de los condominios

Al analizar la disposición legal de ceder áreas privadas a las municipalidades de la localidad, especialmente en las lotificaciones o en su caso condominios, se establece que las municipalidades no pueden actuar de oficio en el mantenimiento de las calles externas; es decir, que al tener la limitante de no disponer de dichas áreas el ornato de los alrededores del condominio deberá ser solicitado por los representantes de los vecinos que están siendo afectados por la falta de mantenimiento del sector, remarcando a su vez lo oneroso que puede llegar a ser. Por el contrario, si las áreas comunes fueran cedidas a las municipalidades, sin necesidad de requerimiento, probablemente éstas podrían darle mantenimiento constante a las calles externas del condominio, como lo es el mantenimiento de drenajes y conductos de agua, entre otros.

Conclusiones

- 1.- En Guatemala, el desarrollo social se ha direccionado de la mejor manera implementándose medidas de mitigación que reducen gradualmente los problemas de contaminación, sobrepoblación, ornato, salud y seguridad, entre otros.
- 2.- El mantenimiento de las vías públicas es necesario y urgente que se aplique en todo el territorio nacional, ya que, al no tener un ornato en estas áreas, las calles se tornan insalubres, inseguras y de mal aspecto, propagándose plagas que afectan la salud de los habitantes, así como la presencia de personas que se dedican a delinquir, lo que provoca un retroceso en el desarrollo social.
- 3.- La administración del ornato de las calles debe ser única y exclusivamente de las municipalidades locales, ya que, por medio de la recaudación de fondos a través de los impuestos y arbitrios que se autoricen, los pobladores tienen derecho de gozar constante y directamente de los servicios básicos que contribuyen con el desarrollo social.
- 4.- Es necesario, seguir con las campañas de concientización para que los vecinos de toda localidad, como parte de su deber cívico, conozcan de sus derechos y obligaciones, y así contribuir en el mantenimiento del ornato de la comunidad.

Recomendaciones

- 1.- Que las municipalidades por medio de sus delegados, realicen investigación de campo en las áreas que se considera son áreas privadas externas, para tener un acercamiento con los vecinos e informarles sobre la situación legal de estas áreas, y en conjunto poder resolver dicha situación, especialmente en aquellos condominios que fueron autorizados y construidos hace más de 40 años, donde escasamente se tenía una regulación de ordenamiento territorial, o en el peor de los casos no existía normativa alguna.
- 2.- Que, al desarrollar complejos habitacionales se asegure que dentro de las áreas delimitadas en los planos respectivos, se consignen claramente las áreas que puedan cederse a la municipalidad local, para garantizar el apoyo y respaldo municipal frente a cualquier eventualidad. La intervención del notario es fundamental e integral, ya que, al formalizar estos complejos en los instrumentos públicos dotan de seguridad a la población garantizando el derecho inherente a la propiedad.



Notaria

**Vera
Vásquez**

Abogada y Notaria, con estudios de actualización en derecho mercantil, notarial y registral. Honor al Mérito por investigación en monografía intitulada: "Registro de información catastral, fincas inconexas". Asesora legal de Juntas Directivas de condominios, edificios habitacionales y sociedades mercantiles.

La Ciberdelincuencia Inmobiliaria y el Derecho Notarial en Guatemala

Por: Notaria Mirna Lisette Esteban De la Cruz

La Cuarta Revolución Industrial (Big Data, Inteligencia Artificial, internet de las cosas, la computación en la nube, la robótica avanzada, etcétera) multiplica la generación y circulación de datos en tiempo real, facilitando los procesos como las vulneraciones a los derechos fundamentales. Se reconoce el aporte productivo de la tecnología, pero también su impacto negativo como el derecho a la intimidad, privacidad, dignidad y propiedad entre otros.

Lo anterior se evidencia como problemática creciente en los países a nivel global, unos más que otros. El ciberdelincrimen no cuenta con una definición oficial en virtud del aumento tecnológico que

hasta cierto punto ha resultado abrumador para la crítica en los últimos años, provocando desafíos en el sistema jurídico constitucional y de los derechos humanos a nivel mundial.

El Convenio de Budapest (Convenio sobre la Ciberdelincuencia del Consejo de Europa) sitúa al cibercrimen en el enfoque de ciberdelincuencia, este último concepto contiene una lista de delitos específicos. Otra organización es la Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito.

El Convenio de Budapest regula el ciberfraude como Fraude Informático en el Artículo 8 del Convenio, establece

que el Fraude Informático lo cometen cuando se causa intencionalmente y sin derecho una pérdida patrimonial a otra persona mediante: La manipulación de datos, interferencia de sistemas y con un fin económico.

El ciberfraude tiene una estrecha relación con el cibercrimen, ya que este genera un tipo de engaño digital para obtener beneficios económicos ilícitos y, el cibercrimen altera, borra o suplanta datos en registros públicos como la propiedad de un inmueble o bien en el ámbito mercantil para transferir bienes de forma ilegal con la finalidad alcanzar un lucro económico conjunto mediante el despojo patrimonial de la víctima.





Los elementos del cibercrimen y el ciberfraude son el Phishing, Malware, la suplantación y, cada uno tiene su función en el mundo criminal. El Phishing es el engaño para robar credenciales de notarios o registradores, el Malware es la infección a sistemas para alterar bases de datos institucionales, mientras que, la suplantación es el uso de firma electrónica falsa con el objetivo de validar traspasos de propiedades.

Guatemala enfrenta desafíos y uno de ellos es la seguridad jurídica, siendo necesario que el notario guatemalteco realice funciones preventivas antes de autorizar instrumentos públicos para evitar conflictos o delitos futuros. Las principales funciones preventivas del notario guatemalteco es verificar la identidad de los otorgantes, consultar a los distintos registros, que las firmas se realicen en presencia del profesional, verificar antecedentes anteriores de los documentos, verificar información del vendedor o vendedores.

Es necesario que el notario evite el cibercrimen inmobiliario por medio de la firma electrónica avanzada (FEA), firma que otorga autenticidad por medio del certificado electrónico, certificado cuya función es encriptar el archivo y congelarlo en tiempo y espacio de manera tal que es posible determinar si el mismo fue alterado posteriormente evitando fraudes, protege la identidad del signante, así como fecha y lugar que fue signado el documento.

Es importante que el profesional resguarde las credenciales y no compartirlas con terceros por ser de uso personal, tomar todas las medidas de seguridad necesarias ya que las credenciales no se pueden modificar con posterioridad, sino que únicamente es viable por medio de la emisión de un nuevo certificado con nuevas credenciales y el pago respectivo del certificador.

En la actualidad los diversos registros se han ido modernizando a causa de la cibercrímenes y es el de otorgar seguridad jurídica a los propietarios de los bienes inmuebles en la República de Guatemala por el incremento de robo de propiedades. El Registro General de la Propiedad de la zona central y, el Segundo Registro de la Propiedad han implementado el Aviso a Propietarios vía mensaje de texto, otro medio de seguridad jurídica es la inmovilización biométrica o no biométrica de fincas.

El notariado guatemalteco enfrenta desafíos globales para su ejercicio ante estafas digitales, en este escenario, es necesario reforzar la función notarial ante las amenazas digitales. El sistema actual impone una limitante legal y técnica a la actuación notarial dejando claro que el notario limita su responsabilidad hasta donde su competencia y herramientas vigentes se lo permitan por ende es necesario blindar la función notarial por ser la fe pública la columna vertebral de la propiedad privada y tráfico comercial.



Notaria

Mirna Lissette Esteban De la Cruz

Abogada y Notaria; maestranda en Derecho Constitucional por la Universidad Rafael Landívar, experiencia en cooperativismo y derechos humanos con enfoque de género desde la perspectiva de ONU Mujeres.



GUATEMALA, C.A.

Guía del Notario



ORGANISMO JUDICIAL
Guatemala, C.A.

Descárgala aquí:

