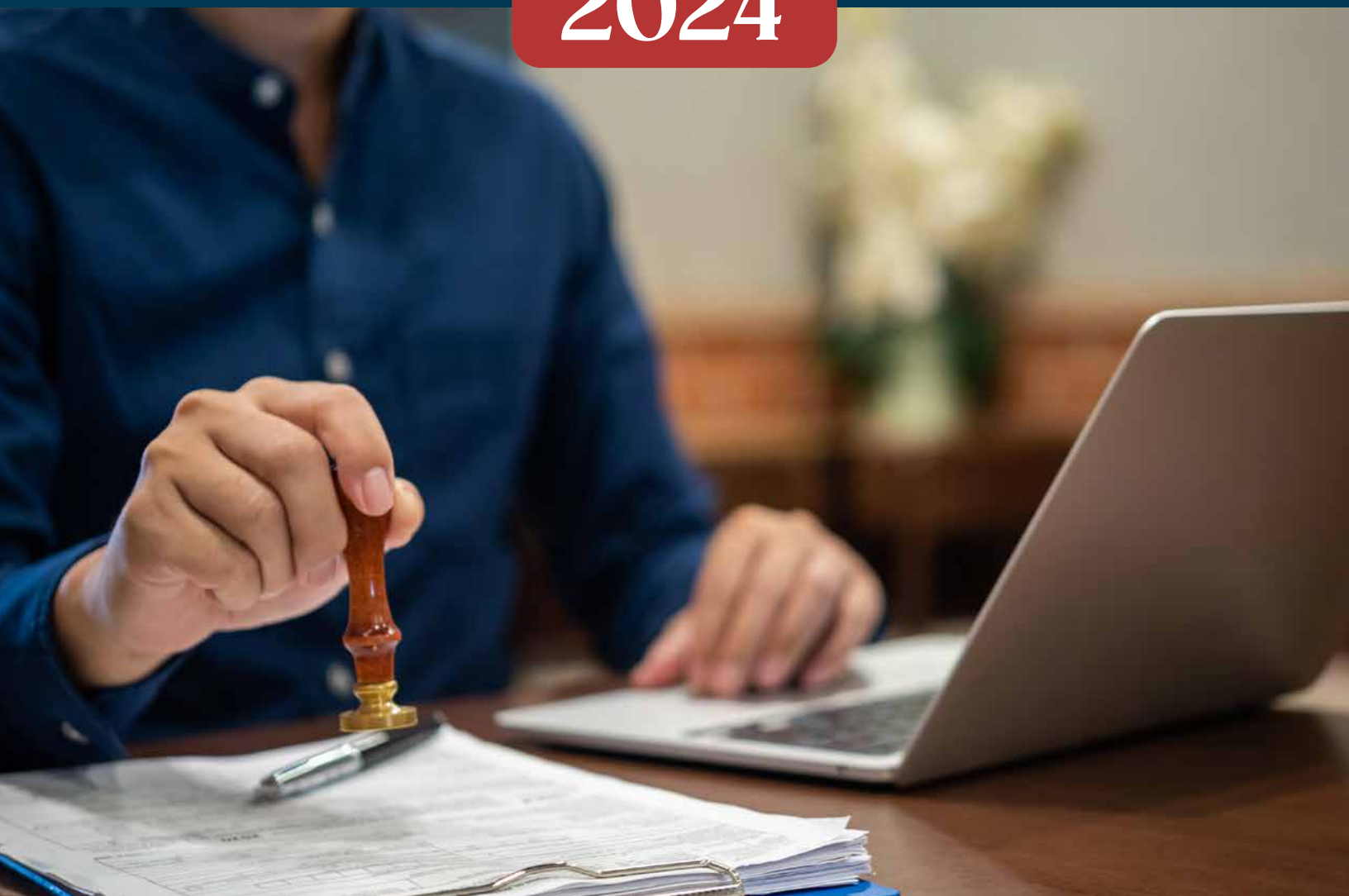




INSTITUTO GUATEMALTECO
DE DERECHO NOTARIAL

Boletín 2

2024





Junta Directiva 2023-2024

Presidente

Notario Luis Felipe Lepe Monterroso

Vicepresidente

Notario Juan Francisco Flores Mazariegos

Secretario

Notario Walter Joel Samayoa Marroquín

Tesorera

Notaria Jeaneth Alejandra Divas Zeceña

Vocal I

Notario Jorge Vidal Díaz Alvarado

Vocal II

Notario Modesto José Armando Salazar Diéguez



**INSTITUTO
GUATEMALTECO
DE DERECHO
NOTARIAL**

Presentación

Notarios (as) Miembros del
Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial –IGDN–
Ciudad de Guatemala

Estimados Notarios (as):

Se presenta el **boletín informativo institucional**, correspondiente al II Trimestre 2024 cumpliendo así con la misión de mantener un canal de comunicación entre el Instituto, sus asociados, gremio Notarial, académicos y profesionales en general.

Nos hemos propuesto lograr que el instituto continúe ejerciendo un liderazgo para el establecimiento de altos estándares de calidad en la formación académica de Notarias y Notarios, así como para el control de su ejercicio profesional.

Por lo que, la Junta Directiva que me honro en presidir, en cumplimiento de los fines de nuestro instituto, especialmente, el de promover el estudio del derecho, traslada a sus miembros el presente boletín, que sintetiza las acciones desarrolladas, todo lo cual permite fortalecer la imagen institucional a nivel nacional e internacional, ya que estamos conscientes que Guatemala tiene tanto que aportar al notariado de América Latina y del mundo.

Constituya el presente, el canal idóneo para compartirles a nuestro asociados y gremio en general, algunas de estas acciones. El lector podrá verificar con hechos, la ejecución de las mismas durante este segundo trimestre del año 2024, en aras de fortalecer competencias, destrezas y capacidades del Notario en el ejercicio diario.

Les envío un abrazo fraterno Notarial.

Notario Luis Felipe Lepe Monterroso

Presidente de Junta Directiva



Acciones de Junta Directiva

Dentro del cumplimiento del programa de trabajo y con el objeto de fortalecer el desarrollo de las múltiples actividades académicas, se ejecutaron las siguientes acciones:

Reunión de trabajo con el Registrador General de la Propiedad

El jueves 4 de abril, se llevó a cabo reunión de trabajo con el Registrador General de la Propiedad, Dr. Gabriel Medrano Valenzuela, con el propósito de fortalecer acciones y una agenda conjunta en beneficio y fortalecimiento de la función Notarial en la República de Guatemala.



Acto académico en el que se otorgó la “Distinción de Miembros Honorarios”

El jueves 4 de abril, se llevó a cabo el acto académico en el que se otorgó la “Distinción de Miembros Honorarios” al Dr. Leonardo Pérez Gallardo y al Dr. Wolfgang Ott, por su ejemplar trayecto profesional.



I Encuentro de Registradores de Guatemala

El miércoles 15 de mayo, se llevó a cabo el I Encuentro de Registradores de Guatemala con el objetivo de tener un primer acercamiento y unir esfuerzos, para trabajar de manera conjunta, por la Seguridad Registral y Certeza Jurídica Notarial, base del desarrollo económico y social de la Nación.

Durante las deliberaciones, se subrayó la necesidad imperante de fomentar la colaboración entre los Notarios y los diversos registros, particularmente aquellos que han integrado nuevas herramientas tecnológicas, y aquellos que aún no lo han hecho, así mismo se enfatizó la trascendencia de compartir conocimientos y experiencias como medio para robustecer la labor de todos los registros y elevar los estándares de certeza y seguridad jurídica en el país.

Se acordó la celebración del II Encuentro de Registradores de Guatemala para el 15 de julio del presente año, como una oportunidad crucial para iniciar la implementación de las propuestas generadas, con miras a fortalecer y hacer más visible la importante función del Notario y de la Función Registral en Guatemala.



I Encuentro de Registradores de Guatemala, 15 de mayo 2024

Primera reunión con los estudiantes cooperantes voluntarios

El miércoles 15 de mayo, se llevó a cabo la primera reunión con los estudiantes cooperantes voluntarios, que se han incorporado a este programa, con el propósito de fortalecer la participación y realización de actividades propias para estudiantes de la carrera de Notariado de todas las universidades del país. Estuvieron presentes en la reunión: el Presidente del Instituto, personal administrativo y los estudiantes cooperantes: Thalía Fabiola Say Colindres, Inocente Tiu Soria, Marco Antonio Almazán Girón y Jonathan Eduardo Tezen Mejía.



Reunión de trabajo con el Presidente Del Organismo Judicial Y De La Corte Suprema De Justicia

El miércoles 29 de mayo, se llevó a cabo una reunión de trabajo con el Magistrado Oscar Cruz, Presidente del Organismo Judicial y de la Corte Suprema de Justicia. Estuvieron presentes, los miembros de Junta Directiva del IGDN, representados por los Notarios Luis Felipe Lepe, Presidente; Walter Joel Samayoa Marroquín Secretario; Jeaneth Alejandra Divas Zeceña, Tesorera; Jorge Vidal Díaz Alvarado, Vocal I, y Modesto Armando Salazar Diéguez, Vocal II, y José Antonio Morales Sandoval, Secretario General de la Presidencia del OJ.

Este acercamiento tuvo como finalidad exponer algunas inquietudes y solicitudes por parte de los notarios al Presidente del Organismo Judicial, en busca de fortalecer los servicios que actualmente reciben del Organismo Judicial (OJ).

El Notario Luis Felipe Lepe Monterroso, Presidente del IGDN, expresó que la función notarial en Guatemala es vital y representa un sector importante de usuarios del OJ, por ello, instó a encaminar acciones conjuntas, para fortalecer y actualizar la legislación que rige su ejercicio, como socio estratégico para reducir la mora judicial y agradeció en nombre de la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, la apertura de escuchar la necesidades e inquietudes de los profesionales del notariado y extendió una invitación a participar en actividades que estarán próximos a realizar, como la “Jornada Notarial guatemalteca” en su tercera edición, a llevarse a cabo en el mes de octubre del presente año.



Reunión de trabajo con la Asociación de Auxilio Póstumo del Magisterio Nacional de Guatemala

El miércoles 26 de junio, se llevó a cabo reunión de trabajo con el Presidente, Notario Luis Andoni Morales Arriola y miembros de la Junta Directiva actual de la Asociación de Auxilio Póstumo del Magisterio Nacional de Guatemala, en la sede de la misma, con el propósito de plantear acciones y una agenda conjunta en beneficio y fortalecimiento de la función Notarial en la República de Guatemala, cuando se asesora y modela la voluntad de sus agremiados y beneficiarios de dicho auxilio póstumo, en el cumplimiento de los requisitos a presentar para gozar de las prestaciones de dicho plan.



Actividades académicas ejecutadas durante el segundo trimestre 2024:

Con el propósito de darle impulso al fin primordial del Instituto, que es el estudio del Derecho Notarial y contribuir con el gremio a fortalecer competencias, se desarrollaron las siguientes actividades académicas:

El día miércoles 10 de abril, se llevó a cabo la conferencia capacitación **“Personas en situación de discapacidad y Función Notarial”** impartida por el Dr. Leonardo Pérez Gallardo, Presidente de la Sociedad Cubana de Derecho Civil y de Familia, Profesor de la Universidad de la Habana, Cuba, en modalidad virtual por medio de la plataforma institucional de Zoom, contando con la participación de un nutrido número de profesionales y estudiantes de Derecho.

El miércoles 24 de abril, dio inicio el seminario virtual: **“Redacción Notarial de Escrituras Públicas”**. Este seminario está formado por 5 conferencias las cuales se estarán realizando durante los meses de abril, mayo y junio 2024.



INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL Nivel capacitación

Participa en la **Conferencia virtual**

Personas en situación de discapacidad y Función Notarial

Q150 por persona | Q75 miembros IGDN y estudiantes

10 de abril | 17:30 hrs. | Plataforma zoom

CONFERENCIISTA
Dr. Leonardo Pérez Gallardo
Presidente de la Sociedad Cubana de Derecho Civil y de Familia, Profesor de la Universidad de la Habana Cuba, Notario

5586-8921 | 2254-3464 • 2289-3752 | info@institutonotarial.org.gt



INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL

Participa en el seminario **Redacción Notarial de Escrituras Públicas**

Q150.00 por conferencia
Q600.00 seminario completo

50% de descuento por conferencia para miembros y estudiantes | 10% de descuento por conferencia al comprar en pre-venta.

Programa de 5 conferencias

- 1.º **24 abril** Comparecencia (identificación del Notario, datos de identidad y medios de identificación).
- 2.º **8 mayo** Acreditación de representación (de menores, incapaces, ausentes, personas jurídicas y otros entes) y disposición de la propiedad y demás derechos reales.
- 3.º **22 mayo** Auxiliares del Notario: Testigos e intérpretes.
- 4.º **5 junio** Incidencias en el cierre de las escrituras públicas.
- 5.º **19 junio** Formas de reproducir la escritura pública.

5586-8921 | 2254-3464 • 2289-3752 | info@institutonotarial.org.gt

La conferencia con la que dio inicio nuestro seminario de Redacción Notarial de Escrituras Públicas fue: **“Comparecencia (Identificación del notario, datos de identidad y medios de identificación)”** a cargo del Notario Armando Salazar Diéguez, Vocal II de Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, miembro adherente de la Unión Internacional del Notariado Latino.

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL

Participa en el seminario:
Redacción Notarial de Escrituras Públicas

CONFERENCIA No. 1
Comparecencia (Identificación del Notario, datos de identidad y medios de identificación)

Q150 por persona 50% de descuento por confirmación para miembros y estudiantes 10% de descuento por confirmación al comprar en pre-venta.

24 de abril 17:30 hrs. Plataforma zoom

CONFERENCISTA
Notario Armando Salazar Diéguez
Vocal II de Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, Miembro Adherente de la Unión Internacional del Notariado Latino, 3º Representante de Guatemala del Notariado Latino.

5586-8921 2254-3464 • 2289-3752 info@institutonotarial.org.gt

El miércoles 8 de mayo, se llevó a cabo la Conferencia No. 2 del Seminario Redacción Notarial de Escrituras Públicas: **“Acreditación de representación de menores, incapaces, ausentes, personas jurídicas y otros entes, y disposición de la propiedad y demás derechos reales”**, impartida por el Notario Edgar Raúl Sánchez Vargas, Coordinador de Registradores Auxiliares del Registro General de la Propiedad.

El miércoles 22 de mayo se llevó a cabo la Conferencia No. 3 del Seminario Redacción Notarial de Escrituras Públicas: **“Auxiliares del Notario, testigos e intérpretes”**, impartida por la Notaria Mirna Lubet Valenzuela R., Expresidenta de esta Institución; Miembro Honorario del Consejo General de la Unión Internacional del Notariado.

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL

Participa en el seminario:
Redacción Notarial de Escrituras Públicas

CONFERENCIA No. 2
Acreditación de representación de menores, incapaces, ausentes, personas jurídicas y otros entes, y disposición de la propiedad y demás derechos reales

Q150 por persona 50% de descuento por confirmación para miembros y estudiantes 10% de descuento por confirmación al comprar en pre-venta.

8 de mayo 17:30 hrs. Plataforma zoom

CONFERENCISTA
Notario Edgar Raúl Sánchez Vargas
Coordinador de Registradores Auxiliares, Registro General de la Propiedad

5586-8921 2254-3464 • 2289-3752 info@institutonotarial.org.gt

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL

Participa en el seminario:
Redacción Notarial de Escrituras Públicas

CONFERENCIA No. 3
Auxiliares del Notario: Testigos e intérpretes

22 de mayo 17:30 hrs. Plataforma zoom

CONFERENCISTA
Mirna Lubet VALENZUELA R.
Expresidenta del Instituto y Coordinadora del Consejo General del Notariado, Miembro Honorario del Consejo General de la Unión Internacional del Notariado.

Más información al 5586-8921

El miércoles 12 de junio, se llevó a cabo la Conferencia No. 4 del Seminario Redacción Notarial de Escrituras Públicas: **“Incidencias en el cierre de las escrituras públicas”**, impartida por el Notario Juan Carlos López Pacheco, Expresidente de esta Institución.

El Jueves 6 de junio, dio inicio el **II Programa de Posgrado de especialización en Derecho Inmobiliario**, que está dirigido a Notarios y profesionales involucrados en el desarrollo inmobiliario. Cuenta con el aval de la Universidad de San Carlos de Guatemala y la colaboración de las instituciones registrales y la Municipalidad de Guatemala, contando con un nutrido número de participantes inscritos. El Programa está conformado por 22 sesiones de trabajo con una duración total de 60 horas el cual estará finalizando en la primera semana de noviembre del año en curso.

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL CONFERENCIA No. 4

Participa en el seminario:
Redacción Notarial de Escrituras Públicas

Incidencias en el cierre de las escrituras públicas

Q150 por persona **50%** de descuento por conferencia para miembros y estudiantes.

12 de junio **17:30 hrs.** Plataforma **zoom**

CONFERENCISTA
Juan Carlos López Pacheco

INDEPENDIENCIA DEL INSTITUTO
- Gobernación de Guatemala (IGD)
- Universidad de San Carlos de Guatemala (USAC)

5586-8921 2254-3464 • 2289-3752 info@institutonotarial.org.gt

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL

II Programa de Posgrado de Especialización en Derecho Inmobiliario

Dirigido a Notarios y profesionales involucrados en el desarrollo inmobiliario.
22 sesiones de trabajo con duración total de 60 horas.

Promoción especial

Profesionales no miembros del IGDN	Profesionales miembros activos del IGDN y estudiantes	Valor por conferencia individual
Importe: Q.4.000 Descuento especial: Q.3.500	Importe: Q.2.000 Descuento especial: Q.1.750	Importe: Q.200 Descuento especial: Q.175

Precios válidos del 3 al 5 de junio

Más información al **5586-8921**

Con la colaboración de las instituciones registrales y la municipalidad de Guatemala

El miércoles 19 de junio se llevó a cabo la Conferencia No. 5 del Seminario Redacción Notarial de Escrituras Públicas: **“Formas de reproducir la escritura pública”**, impartida por el Notario Josué Osvaldo Canas Fuentes, Docente en Derecho Notarial en Jurisdicción Voluntaria y Contratación Civil y Mercantil.

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL CONFERENCIA No. 5

Participa en el seminario:
Redacción Notarial de Escrituras Públicas

Formas de reproducir la escritura pública

Q150 por persona **50%** de descuento por conferencia para miembros y estudiantes.

19 de junio **17:30 hrs.** Plataforma **zoom**

CONFERENCISTA
Josué Osvaldo Canas Fuentes

Notario en ejercicio
Docente en Derecho Notarial en Jurisdicción Voluntaria y Contratación Civil y Mercantil.

5586-8921 2254-3464 • 2289-3752 info@institutonotarial.org.gt

Pluma invitada

Notario Pedro Francisco Guzmán Escobar

Notario, derechos posesorios y titulación supletoria

Son múltiples las propuestas académicas que durante las últimas décadas, han pretendido trasladar el trámite de la titulación supletoria al ámbito notarial, encontrando entre sus diversas justificaciones, la recurrente de que ya estaba incluida en el proyecto original de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, como lo expresaba su ilustre autor, el Doctor Mario Aguirre Godoy, en una breve exposición de motivos: "También me pareció oportuno que el Notario pueda tramitar y resolver los expedientes de titulación supletoria, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil..."¹ Por su parte, la Comisión Redactora del proyecto de la Ley de Notariado, creada por la Corte Suprema de Justicia en el año 2002, cumpliendo con el principio notarial fundamental de unidad de contexto, incorporó a dicho proyecto todo lo relativo a la jurisdicción voluntaria notarial, y contempló de nuevo la posibilidad de tramitar la Titulación Supletoria en sede notarial, en sus artículos 202 al 209. De todos es conocido que la correspondiente iniciativa de esta nueva ley (número 3123), ya lleva un buen tiempo esperando despertar la atención decisiva de los legisladores.

El propio tema de la titulación supletoria, pasa por alguna etapa ciertamente crítica (pero aún no fatal), esto debido a que las disposiciones de la Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República, denotan alguna restricción en las zonas en proceso catastral, ofreciendo implícitamente a cambio de detener gestiones, la interesante institución de "la titulación masiva, de oficio y gratuita de los predios que carezcan de inscripción registral" como se expresa literalmente en su artículo 83. Llama mucho la atención esa propuesta de una titulación masiva, porque ha sido una profunda solución en otros países con problemas de tenencia

de tierra, como en los casos de Colombia y Panamá; y sería extraordinario que, al llegar a implementarse una titulación masiva como tal, se pudiera contar con el inmejorable apoyo de los notarios guatemaltecos, para concretarla e inscribirla.

Aunque es preciso mencionar que existen muchas dudas en el ambiente, puesto que el acuñado término de titulación masiva, solo se expresa una vez en todo el recorrido del aludido cuerpo legal, lo que hace suponer que estamos muy lejos de conseguirlo, como lo que podría ser: una verdadera alternativa de solución territorial, idealmente con soportes notariales y registrales. Lo que sí aparece con mayor desarrollo, es el tema de la titulación especial, la cual, con algunas similitudes a la supletoria, es la que debe aplicarse en lugares declarados en proceso catastral. Pero ante todo lo planteado, es necesario agregar que sigue siendo un tanto nebuloso el panorama sobre los avances y conclusión del proceso catastral en el país, y que esto hace pensar que la titulación supletoria continuará por algún tiempo considerable, pero el caso que nos ocupa es que permanece con un trámite exclusivamente judicial, cuya congestión provoca que se prolongue más allá de lo deseado. De ahí parten las incansables propuestas de trasladarlo a sede notarial, en donde la experiencia y el profesionalismo, nos permiten proponer un servicio más ágil y eficiente, como lo fundamentaba el bien recordado autor guatemalteco, Nery Muñoz: "En contraposición a lo negativo o desventajas de la tramitación notarial, debe colocarse la celeridad, la economía, el servicio social que se está prestando a los clientes y muchos más aspectos que se han mencionado con anterioridad, las ventajas son innumerables".²

De lo expuesto, se estima que las complicaciones de la titulación supletoria y la propuesta de su necesario traslado al ámbito notarial, son puntos derivados directamente de una causa mucho más profunda y contundente, que debería captar nuestra reflexiva

1. Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Veinticinco Años de Jurisdicción Voluntaria en Sede Notarial. Edición Especial. Guatemala, 2003. Página 46. 2. Muñoz, Nery Roberto. Jurisdicción Voluntaria Notarial. Novena Edición. Guatemala, febrero 2007. Página 38.

atención: se trata del ejercicio notarial frente a los derechos posesorios, los cuales están sumamente expandidos en el interior de la República de Guatemala, por la mayor cantidad de bienes sin registro que se concentran en dichos sectores. Está comprobado que existe un amplísimo número de tierras sin inscripción registral y, en muchos casos, sin un título de orden notarial que las ampare. Los llamados derechos posesorios o derechos de posesión, están a la orden del día; se considera por ejemplo que los Notarios del altiplano, autorizan escrituras sobre compraventas o donaciones de inmuebles sin registro, en una proporción hasta veinte veces mayor a la de inmuebles registrados. Tales negociaciones de inmuebles sin registro, son comúnmente denominadas: "Compraventas de Derechos Posesorios", haciendo directa referencia a que no tienen registro ni matrícula, y a que están precisamente en posesión, presuntamente legítima, pero que no está completamente establecido el dominio o propiedad, que tendría que producirse a través de su propia inscripción registral.

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

Por otra parte, están los casos en que se exige una mayor seguridad y se pretende elevar a escritura el derecho de posesión, pero no se cuenta con

ningún documento previo, con lo que surgen otras contrariedades: con el predominio de terrenos sin registro, el propio usuario define el camino a seguir por el Notario, exteriorizándole su derecho mediante una declaración jurada de derechos posesorios otorgada en escritura pública, indicando, entre otras variables, que el terreno le fue donado o heredado por alguno de sus padres o abuelos desde hace muchos años, pero que todo fue verbal y no formalizaron documento alguno, aunque también se declara bajo juramento que sí hubo algún documento, pero que lo extraviaron y no hay forma de reponerlo. Luego procederá el declarante a describir el inmueble con su ubicación, extensión, medidas y colindancias; si tiene construcciones, siembras, servicios, cercos, mojones u otros medios de singular identificación. En muchos casos no se cuenta con todos esos detalles, pues el propio usuario no los considera relevantes, asumiendo que su posesión es debidamente reconocida dentro de su comunidad. Y aun cuando el Notario dé instrucciones al declarante sobre la necesidad de una mejor identificación, no siempre es factible obtenerla con certeza, por la razón indicada.

Estas declaraciones juradas de derechos posesorios, si bien cuestionadas en muchos casos por no considerarse "justo título"³ según las variadas interpretaciones sobre este último concepto, son utilizadas con suma frecuencia en el altiplano guatemalteco, y sin duda, en muchas otras regiones del país en donde predominan las bajas densidades poblacionales y las grandes extensiones agrícolas, pecuarias o campestres, pero mantienen el riesgo latente de que puedan ser otorgadas por otro interesado o pariente sobre el mismo inmueble, en cualquier momento; ante otro Notario e incluso ante el mismo, pues éste no puede llevar un control indubitable al respecto, ni tiene obligación de hacerlo, ya que al final se trata de declaraciones unilaterales que la ley no prohíbe y que, por lo mismo, no comprometen al profesional, al punto de que algunos suelen insertar al final de la redacción del documento, la referencia de que el declarante releva al Notario de cualquier responsabilidad, no obstante que no es necesario.

Por otra parte, puede surgir otro presunto poseedor con un documento de mayor sustento legal, como puede ser el caso de una compraventa que le haya sido otorgada por el anterior legítimo poseedor, y hasta han resultado casos de documentos que acreditan que el terreno sí tiene inscripción registral, cuestiones que harían nula cualquier declaración jurada de posesión, aun cuando haya sido otorgada

3. La generalidad de criterios doctrinarios, define al "justo título" como aquel hecho o acontecimiento que produce la posesión legítima de la cosa y que puede coadyuvar a su dominio definitivo, mientras no adolezca de algún defecto que se lo impida.

en escritura pública. Además, y debido a la frecuente migración, también se declara bajo juramento que quien reside fuera, les dejó donado el inmueble antes de partir, pero que lo hizo sólo de palabra; muchas veces se hace por instrucciones del propio migrante, ante la emergencia que se le puede estar presentando y ante la imposibilidad de concurrir personalmente o de conferir un mandato; pero en todos los casos el riesgo es evidente para el adquirente, pues al retornar aquél, podría pretender restituir su derecho y es difícil comprobar que la enajenación se hizo con su anuencia o consentimiento.

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

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

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

Sobre la amplia dispersión que implica el tráfico de los derechos posesorios, hay que considerar que la función preventiva del Notario se ve limitada, por estar autorizando contratos de enajenaciones sobre terrenos en los que puede no quedar debidamente precisado el legítimo dueño; por otra parte y casi en su totalidad, se autorizan los documentos con medidas empíricas que pueden estar magnificadas o completamente alejadas de la realidad, con formas geométricas que no corresponden a esa realidad, y tras de ello las potenciales pugnas por linderos, colindancias o por la propia posesión; se abre la posibilidad de invasiones, alteraciones de linderos, usurpaciones y otras circunstancias similares, que comúnmente y en suma, se les denomina “conflictos limítrofes”. Y a partir de ello, crece paralelamente a pasos agigantados, el problema descrito en la siguiente frase: “La falta de certeza jurídica sobre la propiedad de la tierra, la no confiabilidad del registro de la propiedad y la inexistencia de un catastro presentan limitaciones graves sobre el mercado de tierras”.⁴

En otra cuestión, que es la denominación del instrumento, existe la convicción en estos sectores poblacionales, que las fincas sin registro tienen por nombre el de “escrituras públicas”, ya que las demás son “escrituras registradas”. No ha sido posible precisar con certeza, el porqué de esa equívoca denominación, pero está generalizado el tema de los “terrenos públicos” en contraposición a los inscritos, a más de suponer que se debe a que en las carátulas de los testimonios notariales que se entregan en estas latitudes, aparece de manera casi uniforme el título: “escritura pública”. La denominación se ha hecho tan corriente, al punto que el Notario que ejerce en el

4. Pascual, Daniel y Velásquez, Helmer. FONTIERRAS: El modelo de mercado y el acceso a la tierra en Guatemala. Balance y Perspectivas. Resumen Ejecutivo. Publicación de FONTIERRAS. Guatemala, 2002. Página 12.

altiplano, para iniciar su función asesora, pregunta a los clientes si el terreno es público o registrado, por el distinto tratamiento jurídico que deberá conceder a uno u otro. De cualquier manera, podría considerarse que esto no va a afectar el fondo del negocio jurídico, pues tal denominación no se insertará en el texto del instrumento; más bien se trata de una impropiedad en el uso de esa denominación, a la que muchas veces el Notario contribuye.

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

Vale la pena también mencionar otro extremo, la evidente división de criterios entre los Notarios, pues al redactar los contratos y en la cláusula que corresponde a la venta o a la donación, unos refieren como objeto “el inmueble descrito” y otros lo refieren solamente como “los derechos de posesión descritos”. Incluso hay quienes evitan definir la negociación como compraventa o donación, pues estiman que los derechos posesorios únicamente pueden otorgarse en cesión. De cualquier manera, no hay fundamentos legales suficientes, que permitan sustentar estos distintos criterios.

Los problemas para el Notario frente a los derechos posesorios, son muchos, pero el origen es el mismo: no contar con tierras debidamente inscritas u ordenadas, registral o catastralmente, y tampoco bajo una adecuada cobertura notarial. Es necesario reiterar que las limitaciones que el profesional debe afrontar son muchas y que la legislación no contempla soluciones categóricas al respecto, por lo que debe expandirse su campo de acción a funciones no previstas en la ley

o en la doctrina, pero sí imaginadas y vislumbradas por los principios éticos y morales, los de vocación de servicio y los de responsabilidad y conciencia. Conviene recordar lo que al respecto propuso el Doctor Mario Aguirre Godoy: “El Notariado es una profesión de servicio, que es lo que la ennoblece como a las demás profesiones que cubren necesidades de la comunidad. La actividad del Notario está señalada por su carácter de depositario de la fe pública y por ello no admite desviaciones ni quebrantos que puedan turbar la confianza a que él debe ser acreedor. Es una profesión de vocación cimentada sobre las bases científicas y éticas”.⁵

Para concluir, es preciso subrayar que no existe en Guatemala un tratamiento legal suficiente en materia de derechos posesorios, y que, si bien está regulada la posesión y la usucapión, existe un grueso número de pobladores que prefieren mantener su derecho en posesión pura y simple, entendiéndolo que histórica y ancestralmente les corresponde y que no existe necesidad de hacer más trámites para acreditar ese derecho con mayor eficiencia, es decir, con el dominio definitivo e inscrito. Su determinación se basa entre otras razones, para evitarse complicaciones registrales, catastrales y cualquier otra calificación legal que les pueda implicar pagos de impuestos territoriales, de los cuales prefieren estar alejados. A la larga, todos estos son comentarios para una profunda reflexión, pues el asunto es que el tema de los derechos posesorios permanece en un debate arduo que provoca retomarlo una y otra vez, sigue siendo motivo para generar congresos, conversatorios y seminarios sobre la materia. Y porque, además, mientras siga sin resolverse integral e institucionalmente, habrá que comprender y aceptar que la diligente cobertura notarial continuará siendo imprescindible, para proveer a los usuarios de documentos que reúnan las mínimas calidades legales, y al mismo tiempo, que les permitan acreditarse de la manera más digna y respetable posible.

5. Aguirre Godoy, Mario. La Capacitación Jurídica del Notario. Publicación No. 8 del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial. Guatemala, 1972. Página 2.

Noticias de interés

El Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial por medio de su Junta Directiva, a sus miembros y gremio Notarial en general, traslada la siguiente información de interés:

El miércoles 10 de julio, estará dando inicio el Seminario “Redacción de contratos traslativos de dominio de propiedad y derechos reales” el cual estará conformado por 5 conferencias, a ser impartidas los días miércoles iniciando el 10 de julio y finalizando el miércoles 11 de septiembre del año en curso.

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL

Participa en el seminario
Redacción de contratos traslativos de dominio de propiedad y derechos reales

Concepto	Precio con descuento	Precio normal	Precio por conferencia
Profesionales no miembros del IGDN	Q600 (20% de descuento)	Q750	Q150
Profesionales miembros activos del IGDN y estudiantes	Q300 (50% de descuento)	Q375	Q75

Precio con descuento del 8 al 9 de julio del 2024

Programa de 5 conferencias
 De: 18:00 a 20:00 horas

- 1º 10 julio** Contrato de Promesa
Conferenciante: Notaria Lourdes Guerra Cordon
- 2º 24 julio** Contrato de Compraventa
Conferenciante: Notario Erick Rodolfo López López
- 3º 14 agosto** Contrato de Donación entre vivos
Conferenciante: Notaria Mónica Lucrecia Cordero Villatoro
- 4º 28 agosto** Contratos de Permuta, Cesión de Derechos y Adjudicación
Conferenciante: Notario Edgar Raúl Sánchez Vargas
- 5º 11 sep.** Impuestos que afectan los contratos traslativos de dominio
Conferenciante: Experto en el tema

📞 5586-8921 📞 2254-3464 • 2289-3752 ✉ info@institutonotarial.org.gt



Nuestros Miembros

Junta Directiva extiende un cordial saludo a los distinguidos Notarios y Miembros Activos del Instituto, por arribar a un aniversario más de graduación y colegiación profesional, contribuyendo de esta forma con la misión de dotar de certeza y seguridad jurídica a la población guatemalteca:

Aniversario de colegiación

Abril 2024

Juan Francisco Flores Mazariegos	03 de abril
Ana Beatriz Cruz Melgar	07 de abril
Jorge Mario Álvarez Quirós	11 de abril
Hermán Rigoberto Tení Pacay	13 de abril
Wendy Elizabeth Porras Pérez	19 de abril
Ailyn Lisseth Barrera Betancourt	19 de abril
Emilio Augusto Cruz Lorenzana	19 de abril
David De Jesús Duarte Alas	27 de abril

Junio 2024

Luis Fernando García Barrera	01 de junio
María Alejandra de León Barrientos	04 de junio
Mildred Julissa Santizo Maldonado	06 de junio
María Victoria Arreaga Maldonado	06 de junio
Elena Barrientos Reyes	07 de junio
Claudia Eugenia Caballeros Ordóñez	08 de junio
Miguel Ángel Bermejo Betancourt	18 de junio
Jorge Rafael Cruz de León	21 de junio
Alfredo Rodríguez Mahuad	23 de junio

Cumpleañeros

Abril 2024

Wendy Elizabeth Porras Pérez	01 de abril
Daniel Matta Consuegra	03 de abril
David Figueroa Márquez	04 de abril
Javier Eduardo Sotomora Chacón	04 de abril
Jaime Fernando Osorio Portillo	04 de abril
Juan José Recinos Hernández	06 de abril
Julio Cesar García Salazar	06 de abril

Rodemiro Oswaldo González Licardié	08 de abril
Mirna Lubeth Valenzuela Rivera	13 de abril
Teresa Jimena Arenales Sosa	15 de abril
Eduardo Rene Mayora Alvarado	20 de abril
Manuela María Rosales Diéguez	24 de abril
Jorge Vidal Díaz Alvarado	25 de abril

Mayo 2024

Linegard Dennis Leiva García	03 de mayo
Luis Enrique Catalán Samayoa	04 de mayo
Telma Estela Subuyuj Cosajay	06 de mayo
Karla Lisette Guevara Herrera	08 de mayo
Fernando José Quesada Toruño	09 de mayo
María Victoria Arrega Maldonado	10 de mayo
Aura Malvinas Celada Rojas	10 de mayo
Lorena Alarcón León	11 de mayo
Paola Alejandra Ortiz Monzón	13 de mayo
Ovidio David Parra Vela	16 de mayo

Marta Angélica Pimentel	17 de mayo
Dirza Mariela Sosal Leiva	19 de mayo
Jeaneth Alejandra Divas Zeceña	22 de mayo
Liliana Berganza Mazariegos	25 de mayo
Mario Estuardo Gordillo Galindo	26 de mayo
Olga Esperanza Lemus Flores	28 de mayo
Hugo Leonel Maul Figueroa	29 de mayo
Emilio Augusto Cruz Lorenzano	30 de mayo
Lisandro Amílcar Foronda Pineda	31 de mayo

Junio 2024

Luni Sol Araujo Monterroso	03 de junio
Elena Barrientos Reyes	09 de junio
Waleska Romelia García Contreras	13 de junio
Claudia Lavinia Figueroa Perdomo	14 de junio
José Esaú Azurdía Mansilla	15 de junio
Sergio Eduardo Romano Monzón	17 de junio

Johanna del Carmen Vega Palacios	17 de junio
Berner Alejandro García García	19 de junio
Astrid Carola Franco Bailey	22 de junio
Olivia Nineth Núñez Allen	23 de junio
Diego Armando Riscajche Vicente	24 de junio



**INSTITUTO
GUATEMALTECO
DE DERECHO
NOTARIAL**

Colaboradores:

Karina García
Dirección Administrativa

Inocente Soria
Auxiliar Financiero

Eduardo Rosales
Informática y Promoción

Diseño Gráfico:

PUR[®]
P L E
s t u d i o