

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



**COMPILACIÓN DE LAS TRANSCRIPCIONES NOTARIALES ORDENADAS
POR LA LEY O QUE A JUICIO DEL NOTARIO, SEAN PERTINENTES,
CUANDO EL ACTO O CONTRATO HAYA SIDO PRECEDIDO DE
AUTORIZACIÓN U ORDEN JUDICIAL O PRECEDA DE DILIGENCIAS
JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS.**

INGRID EUGENIA MÉRIDA HERRERA

GUATEMALA, ABRIL DE 2007

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

**COMPILACIÓN DE LAS TRANSCRIPCIONES NOTARIALES ORDENADAS
POR LA LEY O QUE A JUICIO DEL NOTARIO, SEAN PERTINENTES,
CUANDO EL ACTO O CONTRATO HAYA SIDO PRECEDIDO DE
AUTORIZACIÓN U ORDEN JUDICIAL O PRECEDA DE DILIGENCIAS
JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS**

TESIS



y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, Abril de 2007

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

DECANO:	Lic.	Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic.	Cesar Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic.	Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic.	Eríck Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br.	José Domingo Rodríguez Marroquín
VOCAL V:	Br.	Edgar Alfredo Valdez López
SECRETARIO:	Lic.	Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Bayron Oswaldo de la Cruz
Vocal:	Lic.	Marisol Morales Chew
Secretario:	Lic.	Napoleón Gilberto Orozco Monzon

Segunda Fase

Presidente:	Lic.	Marisol Morales Chew
Vocal:	Lic.	Eloisa Mazariegos Herrera
Secretario:	Lic.	Maria Celsa Menchú Ulín

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, doce de septiembre de dos mil seis.

Atentamente, pase al (a la) **LICENCIADO (A) JAIME CÉSAR MÉRIDA AVILA**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante **INGRID EUGENIA MÉRIDA HERRERA**, Intitulado: **"COMPILACIÓN DE LAS TRANSCRIPCIONES NOTARIALES ORDENADAS POR LA LEY O QUE A JUICIO DEL NOTARIO, SEAN PERTINENTES, CUANDO EL ACTO O CONTRATO HAYA SIDO PRECEDIDO DE AUTORIZACIÓN U ORDEN JUDICIAL O PRECEDA DE DILIGENCIAS JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS"**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.


LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTIÑ
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



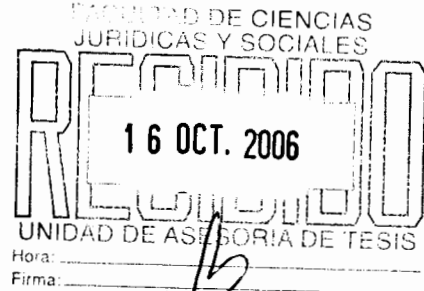
cc. Unidad de Tesis
MTCL/sllh

LICENCIADO JAIME CÉSAR MÉRIDA AVILA
ABOGADO Y NOTARIO
OFICINA JURÍDICA
5ta. AVENIDA 6-10 ZONA 1
CIUDAD DE HUEHUETENANGO, HUEHUETENANGO
TELÉFONO: 57402554



Ciudad de Huehuetenango,
02 de octubre de 2006.

LICENCIADO
MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Su Despacho.



LICENCIADO CASTILLO LUTÍN:

En cumplimiento a la providencia de mérito respetuosamente me dirijo a usted con el objeto de rendirle informe sobre la labor desarrollada como revisor de tesis de la Bachiller INGRID EUGENIA MÉRIDA HERRERA, de su trabajo de investigación intitulado "COMPILACIÓN DE LAS TRANSCRIPCIONES NOTARIALES ORDENADAS POR LA LEY O QUE A JUICIO DEL NOTARIO, SEAN PERTINENTES, CUANDO EL ACTO O CONTRATO HAYA SIDO PRECEDIDO DE AUTORIZACIÓN U ORDEN JUDICIAL O PRECEDA DE DILIGENCIAS JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS".

A la Bachiller INGRID EUGENIA MÉRIDA HERRERA, se le dio la orientación necesaria y las recomendaciones que al caso se refiere en cuanto al análisis de su metodología y técnicas de investigación bibliográficas; se recomendó desarrollar la temática contenida, clasificando el orden e importancia de las materias y área del derecho relacionadas al tema principal, es de hacer notar la crítica y aportación del conocimiento a través de la heurística, siendo regla general del contenido teórico del trabajo de tesis; Y, siendo que ésta clase de trabajo es un aporte al conocimiento académico para los estudiantes de derecho.

Por lo antes expuesto me permito rendir el dictamen correspondiente en el sentido que el trabajo de tesis cumple con los requisitos establecidos y normas contenidas en el reglamento de Exámenes Técnicos Profesionales y Públicos de Tesis, razón por la cual opino que puede ser discutido en el examen público de tesis.

Sin otro particular me suscribo, deferentemente.

LICENCIADO JAIME CÉSAR MÉRIDA AVILA
Abogado y Notario
Colegiado Activo: 1101
REVISOR





FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12 GUATEMALA, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, nueve de abril del año dos mil siete-

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante INGRID EUGENIA MÉRIDA HERRERA, Intitulado "COMPILACIÓN DE LAS TRANSCRIPCIONES NOTARIALES ORDENADAS POR LA LEY O QUE A JUICIO DEL NOTARIO, SEAN PERTINENTES, CUANDO EL ACTO O CONTRATO HAYA SIDO PRECEDIDO DE AUTORIZACIÓN U ORDEN JUDICIAL O PRECEDA DE DILIGENCIAS JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS" Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCE/sllh



DEDICATORIA

A DIOS: Padre, por concederme serenidad, ser fuente de sabiduría y entendimiento para alcanzar este título académico y profesional.

A LA VIRGEN DE FÁTIMA : Madre. Gracias por las múltiples bendiciones que me has otorgado.

A NUESTRO NIÑO DE ATOCHA: Por ser el tesoro máspreciado de la familia, por la oportunidad que Dios nuestro Padre nos da de rezar junto a él, con toda devoción y gratitud.

A MIS PADRES: Audel Ángel Mérida Ávila (QEPD) y Petrona Magnolia Irene Herrera Ovalle de Mérida. A quienes después de Dios debo todo lo que soy, como un premio a sus esfuerzos gracias por estar ahí para ayudarme a seguir adelante.

A MIS ABUELOS: Juventino Mérida Hidalgo, Romelia del Carmen Ávila, Juan Francisco José Herrera Chávez y María Luisa Ovalle Recinos (QEPD). Por ser un ejemplo de honestidad, sencillez, servicio y trabajo .

A MIS HERMANOS: Angel María y Francisco Alfonso, Por compartir gratos años de vida juntos, ser ejemplo de estudiosos del derecho, por ser hombres de bien y luchar contra viento y marea consiguiendo lo propuesto, a ustedes gracias.

A : Billy Estuardo Prado Pineda, Por compartir conocimientos y apoyarme, ser una persona especial en mi vida.

A MI CUÑADA: Lucky Reyes, Por ser un persona especial.

A MI SOBRINO: Angel Emilio, Por ser el bebe más bello del mundo y concederme la dicha de ser tía, gracias.

A MIS TÍOS: Oscar Ramiro, Arnoldo Raúl, Gudelia Elizabeth, María Luisa, Nivea Luz, Pablo Obdulio, Edna Leticia, Hugo Baldomero, Mauro, Mirna Yasmina, Herrera Ovalle. Gracias por su apoyo y amor hacia nuestro hogar. Asimismo, a mis tíos Jaime César, Santiago Juventino, Gloria Esperanza, Irma Francisca Mérida Ávila por su apoyo y cariño, gracias.

**A MIS AMIGOS Y
COMPAÑEROS**

UNIVERSITARIOS: Sandy Amparo, Nery Rolando, Heidi, Amanda, Alejandro. Por compartir momentos de alegría, esfuerzos en la universidad, gracias por su apoyo y cariño.

A: La FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES de la UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA. Gracias por darme la oportunidad de superarme y ser una profesional al servicio del pueblo.

A: La tricentenaria UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.

ÍNDICE.

	Pág.
Introducción	i
CAPÍTULO I	
1. Principios del derecho notarial.	1
1.1. Derecho notarial	1
1.1.1. Definición.....	1
1.1.2. Objeto y contenido.....	2
1.1.3. Características.....	2
1.2. Principio.....	5
1.2.1. Principios propios.....	5
1.2.1.1. Principio de fe pública.....	6
1.2.1.2. Principio de la forma.....	7
1.2.1.3. Principio de intermediación.....	7
1.2.1.4. Principio de rogación.....	8
1.2.1.5. Principio de consentimiento.....	9
1.2.1.6. Principio de seguridad jurídica.....	10
1.2.1.7. Principio de autenticación.....	11
1.2.1.8. Principio de publicidad.....	12
1.2.1.9. Principio de unidad de acto.....	13
1.2.1.10. Principio de protocolo.....	13
1.2.1.11. Principio de unidad de contexto.....	14
1.2.1.12. Principio de función integral.....	17
1.2.1.13. Principio de imparcialidad.....	18
1.2.1.14. Principio de extraneidad.....	18
CAPÍTULO II	
2. El documento público y el instrumento público.....	19
2.1. Definición y etimología.....	19
2.2. Clases de documentos.....	20
2.2.1. Documento público	20
2.2.2. Documento privado.....	21

	Pág.
3.1. Definición.....	41
3.2. Clasificación.....	42
3.2.1. Clases de escrituras en Guatemala.....	43
3.2.1.1. Principales.....	43
3.2.1.2. Complementarias.....	43
3.2.1.3. Canceladas.....	43
3.2.1.4. No autorizadas.....	44
3.3. Estructura: de la escritura pública en Guatemala.....	44
3.3.1. Introducción.....	46
3.3.2. El cuerpo.....	48
3.3.3. Conclusión.....	50
3.4. Técnica notarial en el faccionamiento de la escritura pública.....	52
3.4.1. Definición.....	52
3.4.2. Aspectos técnicos.....	52
3.4.2.1. Rogación.....	53
3.4.2.2. La competencia.....	53
3.4.2.3. La claridad.....	53
3.4.2.4. La observancia de la ley.....	54
3.4.2.5. Los fines de la escritura.....	54
3.4.2.6. Los impedimentos del notario.....	54
3.4.2.7. La conservación y reproducción de la escritura.....	55
3.4.2.8. El registro.....	55
3.5. Técnica notarial observada en Guatemala.....	56
3.5.1. Las formalidades no esenciales.....	56

	Pág.
3.5.2. Las formalidades esenciales.....	57
3.6. Requisitos y formalidades.....	58
3.7. El testimonio.....	59
3.7.1. Definición.....	59
3.7.2. Clasificación del testimonio	
3.7.2.1. Testimonio.....	60
3.7.2.2. Testimonio especial.....	60
3.7.3. Formas de expedir el testimonio.....	60

CAPÍTULO IV

4. Análisis de los requisitos de la escritura pública en Guatemala.....	63
4.1. Número de orden.....	63
4.2. Lugar y fecha.....	64
4.3. Nombre y datos personales.....	64
4.3.1. Nombre.....	64
4.3.2. La edad.....	66
4.3.3. El estado civil.....	67
4.3.4. La nacionalidad	69
4.3.5. Profesión, ocupación u oficio.....	69
4.3.5.1. Profesión.....	69
4.3.5.2. Ocupación.....	70
4.3.5.3. Oficio.....	70
4.3.6. Domicilio.....	70
4.4. Fe de conocimiento.....	70

	Pág.
4.5. Documentos de identificación.....	71
4.6 Testigos.....	73
4.6.1. Testigos de conocimiento o de abono.....	74
4.6.2. Testigos rogados o de asistencia.....	74
4.6.3. Testigos Instrumentales.....	74
4. 7. La representación.....	74
4.7.1. Clases de representación legal.....	76
4. 8. El intérprete.....	77
4. 9. Documentos que se deben tener a la vista.....	79
4.10. Transcripciones.....	79
4.11. Lectura.....	80
4.12. Fedación y advertencias.....	80
4.13. Las firmas o impresión dactilar.....	82
4.14. La autorización.....	83
4.15. Sello notarial	83

CAPÍTULO V

5. Redacción de transcripciones notariales.....	85
5.1. Transcripciones notariales.	
5.1.1. Transcripción del auto final en donde aprueba las diligencias extrajudiciales de adopción de menor de edad.....	85
5.1.2. Transcripción del auto final en donde se aprueban las diligencias voluntarias extrajudiciales de disposición de bien inmueble de menor de edad.....	90

	Pág.
5.1.3. Transcripción del auto final en donde se aprueban las diligencias voluntarias extrajudiciales de disposición de bien inmueble de un incapaz.....	94
5.1.4. Transcripción del auto final que aprueba las diligencias voluntarias extrajudiciales de constitución de un patrimonio familiar.....	98
5.2. Transcripciones mercantiles.	
5.2.1. Transcripción de la boleta de deposito monetarios efectuada en un banco en la escritura de constitución de unas sociedad anónima en formación.....	102
5.2.2. Transcripción que contiene una autorización para la formalización de un contrato de mutuo con garantía fiduciaria, emitida por un comité de créditos permanente a un banco privado.....	103
5.2.3. Transcripción que contiene una autorización para la formalización de una escritura de cancelación parcial del contrato de mutuo con garantía hipotecaria y ampliación, emitida por un banco privado.....	105
5.2.4. Transcripción de la boleta de deposito bancario para la constitución de una sociedad en comandita por acciones.....	107
5.2.5. Transcripción de la boleta de deposito bancario en la constitución de una sociedad de inversión.....	108
5.2.6. Transcripción de la boleta de deposito bancario en la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.....	109
5.3. Transcripciones administrativas.	
5.3.1. Transcripción de la resolución emitida por la junta directiva de un banco estatal, en donde aprueba el contrato de arrendamiento de un bien inmueble para ubicar una agencia bancaria.....	110
5.3.2. Transcripción de un resolución administrativa de una entidad descentralizada del Estado que opera la zona de libre comercio Santo Tomás de Castilla. (Ley de Zonas Francas.).....	112

	Pág.
5.3.3. Transcripción de la resolución emitida por la oficina de control y regulación de áreas de reserva del Estado, de arrendamiento de un bien inmueble localizado en el área de reserva del Estado destinado para fines de vivienda y cultivo.....	114
5.3.4. Transcripción de la resolución emitida por la oficina de control y regulación de áreas de reserva de Estado, de arrendamiento de un bien inmueble localizado en área de reserva del Estado destinado para fines de recreación.....	118
5.3.5. Transcripción que contiene autorización administrativa de cancelación de patrimonio familiar emitida por un banco estatal.....	122
5.3.6. Transcripción que contiene autorización municipal para la asignación de nomenclatura y reorganización urbana.....	123
5.3.7. Transcripción del acta de sesión ordinaria celebrada por una corporación municipal (concejo municipal) que acuerda suscripción de contrato administrativo de leasing de una retroexcavadora.....	125
5.3.8. Transcripción de la autorización municipal para la desmembración de una fracción de terreno de un finca urbana.....	127
5.3.9. Transcripción del punto de acuerdo municipal para la autorización de fraccionamiento, lotificación, instalaciones de drenajes de aguas negras y pluviales, a una entidad inmobiliaria para el desarrollo habitacional de un condominio.....	129
5.3.10. Transcripción de la resolución administrativa emitida por el fondo de tierras que contiene la aprobación de la adjudicación de un lote de terreno de una finca propiedad del Estado.....	135
5.3.11. Transcripción de la resolución administrativa del fondo de tierras para otorgar la liberación de tutela del Estado y cancelación del patrimonio familiar.....	140
5.3.12. Transcripción de la resolución administrativa emitida por la superintendencia de bancos que autoriza la constitución de un sociedad especial de afianzadora.....	143
5.3.13. Transcripción de la resolución administrativa emitida por la junta directiva de un banco estatal para la constitución de un fideicomiso de administración entre entidades del Estado.....	145

	Pág.
5.3.14. Transcripción de una resolución municipal que aprueba y autoriza una adjudicación de servicios de remodelación y reparación para un piso del palacio municipal.....	147
5.4. Transcripciones civiles.	
5.4.1. Transcripción del reglamento de copropiedad y administración de un condominio y propiedad horizontal.....	149
5.4.2. Transcripción del acta de otorgamiento de testamento cerrado.....	168
5.5. Transcripciones judiciales.	
5.5.1. Transcripción de la resolución final en donde aprueba las diligencias judiciales de adopción de menor de edad.....	171
5.5.2. Transcripción que contiene una escritura traslativa de dominio por ejecución judicial en vía de apremio.....	173
CONCLUSIONES.....	177
RECOMENDACIONES.....	179
BIBLIOGRAFÍA.....	181

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de tesis titulado **COMPILACIÓN DE LAS TRANSCRIPCIONES NOTARIALES ORDENADAS POR LA LEY O QUE A JUICIO DEL NOTARIO, SEAN PERTINENTES, CUANDO EL ACTO O CONTRATO HAYA SIDO PRECEDIDO DE AUTORIZACIÓN U ORDEN JUDICIAL O PRECEDA DE DILIGENCIAS JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS**, se encuentra un contenido detallado en una parte doctrinaria legal y una parte compilatoria a manera de referencias notariales, sobre un tema poco tratado dentro del pensum de estudio del derecho notarial; y, por parte de la práctica notarial en el ejercicio de la profesión raramente documentado. Derivado de ello observo que las leyes no definen taxativamente qué autorización, orden judicial o resolución, oficio, acuerdo por escrito es el necesario para la complementación formal y jurídica del instrumento público que se autoriza insertándose mediante la transcripción, que la hace parte integrante del mismo.

El Código de Notariado, decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala, otorga la facultad al notario, para que mediante su criterio profesional, considere pertinente o no efectuar la transcripción de la orden, autorización judicial o administrativa de la cual se deriva el instrumento público que autoriza. Observo que la omisión origina múltiples circunstancias que afectan las relaciones jurídico-contractuales documentadas, ya sea entre particulares, personas jurídicas colectivas y órganos administrativos;

Es por ello que se realizó una compilación de transcripciones notariales, en el sentido que al existir una diversidad de leyes ordinarias, creo necesario unificar en esta

investigación referencias notariales relacionadas a documentos que obligadamente deben ser transcritos al instrumento público; y, creo en el criterio que sea obligatorio al notario que la orden de ley, autorización, orden o diligencia judicial o administrativa sea parte integra del instrumento público y que no sea a juicio del notario, la transcripción.

Mediante este trabajo de tesis, existe una compilación de documentos específicos en las áreas del derecho civil, mercantil, notariado, tributario, administrativo, jurisdicción voluntaria notarial, bancario, financiero y demás ramas del derecho que se van asociando con el derecho notarial además de los usos y costumbre notarial que rigen el que hacer del notario.

El contenido del presente trabajo de investigación se encuentra dividido en cinco capítulos, cuyos temas se describen sucintamente: en el capítulo primero abordo la temática de los principios de derecho notarial, definición, objeto, contenido, características estableciendo definiciones claras, precisas, concretas y de aplicación en nuestro medio, para ello dotamos de contenidos de doctrina aplicables a la legislación notarial guatemalteca.

En el capítulo segundo, describe doctrina aplicable al documento y el instrumento público dando su etimología y definiciones, clases de documentos, documento público, documento privado, la función, características, fines, clases de instrumentos públicos.

En el capítulo tercero se realizan las consideraciones en materia de derecho notarial, fundamentalmente con el que hacer del Notario especialmente en la escritura pública, aportando definiciones, clasificación, así como las clases de escrituras en la República de

Guatemala, estructura de la escritura pública en Guatemala, la técnica notarial observada en Guatemala, la definición del testimonio, clasificación, forma de expedirlo .

En el capítulo cuarto se realizó un análisis de los requisitos de la escritura pública en el sentido de enumerar y aportar definiciones aplicables a la legislación de todos los elementos integrantes de la misma, iniciando con el número de orden dentro del protocolo, lugar y fecha, el nombre y los datos personales de identificación de las personas que comparecen, así también etimologías referentes al nombre, la edad, el estado civil de las personas, la nacionalidad, la clasificación de profesión, ocupación u oficio, el domicilio, definiciones de elementos intrínsecos del instrumento público referido a la fe de conocimiento, documentos de identificación, testigos, la representación del compareciente, clases de representación, documentos que se deben tener a la vista, el objeto de la presente investigación, la transcripción, fedación y advertencias, firma o impresión dactilar, la autorización y sello notarial, asimismo observo que todos los requisitos precitados son indispensables para la redacción del instrumento público.

Y al desarrollar la investigación dentro del capítulo quinto se compilan transcripciones, que a mi juicio, son necesarias y de importancia racional para la transmisión de conocimientos jurídicos para estudiantes y profesionales del derecho; se realiza la redacción del compendio con transcripciones notariales, en materia de derecho notarial, mercantil, civil, administrativo y procesal.

De conformidad con el método utilizado para el desarrollo de la investigación se utilizó el método inductivo-analítico, ya que el mismo proviene e inicia del conocimiento particular

a lo general, desarticulando todos los enunciados de los capítulos sobre los temas relacionados.

En cuanto a lo que a las técnicas de investigaciones refiere, se emplearon las siguientes: fuentes directas, referentes a las leyes específicas de las materias que regulan los casos relacionados; así como las fuentes indirectas de técnica bibliográfica, consultando la doctrina aplicable a la temática desarrollada en análisis de contenido.

El origen de dicha problemática puede encontrarse, y de hecho se mantiene vigente, debido a la inexistencia de adecuados canales de comunicación efectivos, veraces y coordinados; o bien, que controlen y sancionen efectivamente el incumplimiento por parte de los funcionarios autorizados de las entidades judiciales o administrativas que tengan siempre la observancia y cumplimiento de la ley con entregar en tiempo los documentos que sean necesarios para la formalización de los instrumentos públicos.

Aun con las modificaciones realizadas en la investigación, a causa de esta falta de observancia específica, considero que la compilación de las transcripción es eficiente y eficaz para la sólida conformación del instrumento público. así como la determinación de funciones y atribuciones de las personas que intervienen, los procedimientos y lineamientos para las inscripciones y para los casos de incumplimiento; se justifica, además, como una protección o previsión adicional a la certeza jurídica, frente al eventual riesgo de la incertidumbre que se originaría si la transcripción no se realiza, por la razón o causa que fuere, garantizando la certeza y seguridad jurídica, así como el bienestar de los particulares.

CAPÍTULO I

1. Principios del derecho notarial.

1.1 Derecho notarial.

1.1.1. Definición:

Existen muchas definiciones acerca del derecho notarial, siendo las más importantes las de los tratadistas:

Enrique Giménez Arnau, define: “Es el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público.”¹

La definición anterior fue modificada por Oscar Salas, quien indica: “El derecho notarial puede ser definido por el conjunto de doctrinas y normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.”²

En el Tercer Congreso Internacional del Notariado Latino, celebrado en Paris, Francia en 1954, se estableció: “Es el conjunto de disposiciones legislativas y reglamentarias, usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial.

¹ **Derecho notarial**, pág. 30

² **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá**, pág. 15

En nuestra opinión la definición por el Dr. Salas es la más completa. Ya que por un lado enmarca las doctrinas y normas jurídicas en un conjunto, y por el otro da los elementos del mismo o lo que regula: a) La organización del notariado: cuales son los requisitos que habilitan a un notario para ejercer. impedimentos. e incompatibilidades, etc. El autor referido expresa que esta primera parte está compuesta por normas de carácter administrativo; b) La función notarial es realizada por el notario y los efectos que produce; y c) La teoría formal del instrumento público, elemento de capital importancia, ya que el objeto del derecho notarial es la creación del instrumento público.”³

1.1.2. Objeto y contenido.

“Ya se dijo que el objeto del derecho notarial es la creación del Instrumento Público; el contenido es la actividad del Notario y de las partes en la creación del Instrumento Público. No puede ser de otra forma, ya que el objeto de la existencia del derecho notarial es la autorización del instrumento público, y éste no podría elaborarse si no hubiera un Notario que lo redactara y autorizara y unas partes que requieran su intervención.”⁴

1.1.3. Características:

El autor Oscar Salas, expone que algunas de las características más importantes son:

³ Muñoz , Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**, pág. 3.

⁴ **Ibid.** pág. 4.

“a) Actúa dentro de la llamada fase normal del derecho donde no existen derechos subjetivos en conflicto.

b) Confiere certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados en el instrumento público.

c) Que aplica el derecho objetivo condicionado a las declaraciones de voluntad y a la concurrencia de ciertos hechos de modo que se creen, concreten o robustezcan los derechos subjetivos;

d) Que es un derecho cuya naturaleza jurídica no puede encasillarse en la tradicional división entre el derecho público y el derecho privado. Se relaciona con el primero en cuanto los notarios son depositarios de la función pública de fedación, y con el derecho privado porque esa función se ejerce en la esfera de los derechos subjetivos de los particulares y que el notario latino típico es un profesional libre, desligado totalmente de la burocracia estatal.”⁵

“Siempre hemos sostenido que el campo de la actuación del Notario es en la jurisdicción voluntaria; no quiero entrar en este momento a analizar si es correcto o no llamar jurisdicción voluntaria a la actuación notarial, sino que estoy comparándola con la ausencia de litis o lo que también se le ha llamado fase normal del derecho. Cuando el conflicto o litis se ha armado es campo de actuación del Abogado y no del Notario.”⁶

⁵ **Ibid.**

⁶ **Ibid.**

“La certeza y la seguridad jurídica que el Notario confiere a los hechos y actos que autoriza es derivada de la fe pública que ostenta. La aplicación del derecho objetivo es necesaria, pero debe ir concatenada a una declaración de voluntad y a la ocurrencia del hecho para concretar un derecho subjetivo. Dicho en otras palabras y ejemplificando, podemos decir, el Código Civil, trae regulado lo que es el contrato de arrendamiento en el Artículo 1880 y dispone que: El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otro que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado; la anterior es una norma que está en nuestra legislación, y es derecho objetivo; pasemos ahora a la declaración de voluntad, una persona tiene interés en dar en arrendamiento un inmueble, la ocurrencia del hecho; y para concretarlo necesitan un instrumento en que se haga constar y de un Notario que lo autorice.”⁷

Con respecto a la naturaleza jurídica del derecho notarial, hemos visto que doctrinariamente no se coloca dentro del derecho público, ni dentro del derecho privado, por tal razón algunos autores, le han dado autonomía y dicen que es un derecho autónomo. En Guatemala se considera que es más derecho público respetando desde luego las opiniones que indican lo contrario. La base es que, el derecho por definición tiene una función colectiva, como lo indica: Manuel Ossorio, al decir que “En el derecho público encontramos normas de organización de la sociedad; además que en el derecho público las dificultades deben estar establecidas expresamente.”⁸ Por lo tanto la actuación del

⁷ **Ibid.** pág. 5

⁸ **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, pág. 296.

Notario se enmarca dentro del derecho público, aunque la actuación de los particulares entre sí, es de derecho privado. Desde luego la relación es con ambas.

1.2. Principio.

Entendemos como principio: “Fundamento de algo.”⁹

1.2.1. Principios propios.

Como afirma Neri, Argentino I. “Al hablar de principios estamos ante un campo inexplorado y que en materia de principios, aún no se a formulado expresamente todo.

Se han estudiado:

1. Principio de fe pública.
2. Principio de forma.
3. Principio de intermediación.
4. Principio de rogación.
5. Principio de consentimiento.
6. Principio de seguridad jurídica.
- 7 Principio de autenticación.
8. Principio de publicidad.
9. Principio de unidad del acto.

⁹ **Ibid.** pág. 796.

10 Principio de protocolo.”¹⁰

Especialmente dentro del Código de Notariado de Guatemala, vigente, se incluyen además de los precitados, tres principios propios y son:

1. Principio de unidad de contexto.
2. Principio de función integral.
3. Principio de imparcialidad.

1. Principio de fe pública:

Se discute si la fe pública es un carácter, una calidad o un principio. Neri, Argentino I. dice: “En definitiva: puede preceptivamente afirmarse que la fe pública: es un “principio“ real de derecho notarial, pues viniendo a ser como una patente de crédito que se necesita forzosamente para que la instrumentación pública sea respetada y tenida por cierta, se traduce por una realidad evidente.”¹¹

“En Guatemala no es frecuente estudiar la fe pública como principio, sin embargo el Código de Notariado indica en el Artículo 1 El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte. La ley indica que es un atributo del Notario. En si, la fe pública, es la presunción de

¹⁰ **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**, pág. 366.

¹¹ **Ibid.** pág. 376.

veracidad en los actos autorizados, en nuestro caso por un Notario, los cuales tienen un respaldo total, salvo que prospere la impugnación por nulidad o falsedad.”¹²

2. Principio de la forma:

Nery Roberto, Muñoz define: “Es la adecuación del acto a la forma jurídica, dicho en otras palabras el derecho notarial preceptúa la forma en que debemos plasmar en el instrumento público el acto o negocio jurídico que estamos documentando.”¹³

El derecho notarial, como el derecho procesal, nos da normas constitutivas de requisitos por ejemplo el Código Procesal Penal en el Artículo 302 establece los requisitos que deben cumplirse para elaborar un primer escrito denominado querrela; así también lo hace el Código Procesal Civil y Mercantil, en el Artículo 61. Pues bien, el Código de Notariado, en el Artículos 29, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 59, 61 nos enumera también los requisitos para redactar instrumentos públicos, ya que regula lo que éstos deben contener, por lo tanto nos da la forma.

3. Principio de intermediación:

Neri Argentino I. indica que: “La función notarial demanda un contacto entre el notario y las partes y un acercamiento de ambos hacia el instrumento público.”¹⁴

¹² Muñoz, Nery Roberto. **Ob Cit**; pág. 7.

¹³ **Ibid.**

¹⁴ **Ob. Cit**; pág 378.

“El Notario siempre debe de estar en contacto con las partes, con los hechos y actos que se producen, dando fe de ello. Este principio no implica que sea el Notario el que escriba el documento o sea el autor material, ya que para ello puede tener secretarios o auxiliarse de cualquier medio moderno para hacerlo, como el caso del procesador electrónico de palabras de activado por voz, derivado de ello implica propiamente recibir la voluntad y el consentimiento de las partes.”¹⁵

El Código de Notariado indica en el Artículo 1 que: “El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.”

Así como en el Artículo 60, indica: “El notario, en los actos que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte, levantará actas notariales en las que hará constar los hechos que presencie y circunstancias que le consten.”

4. Principio de rogación:

“Se ha dicho que la intervención del notario siempre es solicitada, no puede actuarse por sí mismo o de oficio.”¹⁶

El Código de Notariado en el Artículo 1 lo contempla: “El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contrato en que intervenga por disposición de la Ley o a requerimiento de parte.”

¹⁵ . Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit**; pág. 8.

¹⁶ . **Ibid.**

5. Principio de consentimiento:

Vocablo derivado del latín: CONSENSUS, que significa con sentido para otorgar.

Comprendemos como consentimiento: “Permitir algo, condescender en que se haga. Aceptar una oferta o proposición. Obligarse. Otorgar.”¹⁷

El consentimiento es un requisito esencial y debe de estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización notarial. Cae en una figura procesal de la acción de nulidad, de la cual se deriva el delito cometido por el otorgante que declaró algo falso o no cierto en el momento de la celebración del contrato ante el notario, en perjuicio de la otra parte.

La ratificación y aceptación, que queda plasmada mediante la firma del o los otorgantes, expresa el consentimiento, según el Artículo 29 numeral 10 y 12 del Decreto 314. Código de Notariado, los cuales indican:

Artículo 29 numeral 10. ... La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación.

Artículo 29 numeral 12. ... Las firmas de los otorgantes

Por ratificación entendemos: “Aprobación de un acto ajeno relativo a cosas o derechos propios. Confirmación de un dicho o hecho propio o que se acepta como tal.

¹⁷ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit**; pág. 221.

Insistencia en una manifestación. Reiteración del consentimiento. Declaración aprobatoria del hecho o resolución del inferior.”¹⁸

Por aceptación entendemos: “Acto por el cual una parte admite o aprueba lo que otra ha ofrecido o dejado.”¹⁹

Por firma, jurídicamente es: “Representación por escrito del nombre de una persona, puesta por ella misma de su puño y letra. En los actos instrumentados privadamente por escrito, se exige la firma de las partes como requisito esencial para su existencia.”²⁰

El Código de Notariado, regula el caso que cuando la persona no sabe firmar por ser analfabeto o no lo puede hacer ya que ignora como hacerlo, debe dejar la impresión dactilar del dedo, de preferencia el dedo pulgar de la mano derecha. Y, si la persona no tiene ese miembro corporal, el dedo que sea más próximo, firmando a ruego y súplica un testigo hábil, idóneo y de conocimiento del Notario.

6. Principio de seguridad jurídica:

Este principio se basa en la fe pública que tiene el Notario, como auténtico, veraz y real lo autorizado ante su función; es decir que se tiene por cierto el documento plasmado ante su presencia. Por lo tanto, los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza.

¹⁸ **ibid.** pág. 832.

¹⁹ **ibid.** pág. 41.

²⁰ **ibid.** pág. 437.

Encontramos dicho principio plasmado en la Constitución Política de la República de Guatemala: Artículo 2 Deberes del Estado. “Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.” Comentando el Artículo, lo subrayado, lo referidos a la seguridad jurídica que se le atribuye al instrumento autorizado por Notario.

Así como el Código Procesal Civil y Mercantil en el Artículo 186 párrafo 1 establece que: “Los documentos autorizados por Notario o por funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de reargüirlos de nulidad o falsedad.”

Por lo tanto ninguna persona u órgano administrativo, dependencia judicial, oficina administrativa o municipal podrá emitir opinión de duda al respecto del documento que autoriza un Notario, ya que se deja la acción a las partes interesadas de ejercer la acción correspondiente a los juzgados de su competencia respecto de la validez del acto o contrato documentado y autorizado por el Notario.

7. Principio de autenticación:

“El instrumento público trasunta creencia de su contenido, y, por tanto, además de auténtico es fehaciente.”²¹

²¹ Fernández Casado, Miguel. **Tratado de notaría**, pág.18.

“Para que revista este carácter el hecho o acto productor de derechos debe ser visto y oído, esto es, percibido sensorialmente, y, por tanto consignado, comprobado y declarado por un funcionario público investido de autoridad, y de facultad autenticadora”.²²

Vemos plasmado dicho principio en el Código de Notariado en:

Artículo 1. “El Notario tiene fe pública para hacer constar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte”.

Artículo 2. “ Para ejercer el notariado se requiere:

3. Haber registrado en la Corte Suprema de Justicia el título facultativo o de incorporación, y la firma y sello que usará con el nombre y apellidos usuales”.

Artículo 29. “Los instrumentos públicos contendrán:

12. Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del Notario, precedida de las palabras “ANTE MI”. ...

8. Principio de publicidad:

“Los actos que autoriza el Notario son públicos; por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona.”²³

²² Navarro Azpeitia, Felix. **Actas de notoriedad**, pág. 57.

²³ Muñoz, Nery Roberto. **Ob Cit**; pág: 9.

Este principio de publicidad, tiene una excepción, y se refiere a los actos de última voluntad, testamentos y donaciones por causa de muerte, ya que éstos se mantienen en reserva mientras viva el otorgante, como lo regula el Código de Notariado, Artículo 22, el cual nos indica: “Las escrituras matrices podrán consultarse por cualquier persona que tenga interés, en presencia del notario, exceptuándose los testamentos y donaciones por causa de muerte, mientras vivan los otorgantes, pues sólo a ellos corresponde ese derecho.”

De conformidad con el Artículo 75 del mismo Código: “Mientras viva el otorgante de un testamento o donación por causa de muerte, sólo a él podrá extenderse testimonio o copia del instrumento.”

9. Principio de unidad de acto:

“Este principio se basa en que el instrumento público debe perfeccionarse en un solo acto. Por tal circunstancia lleva una fecha determinada, y no es lógico, ni legal que sea firmado un día por un otorgante y otro día por el otro, debe existir unidad del acto. Algunos instrumentos como el Testamento y Donación por causa de muerte, llevan incluso hora de inicio y de finalización.”²⁴

10. Principio de protocolo:

El Código de Notariado, define legalmente lo que es protocolo:

²⁴ **Ibid.** pág. 8.

Artículo 8. “El protocolo es la colección ordenada de las escrituras matrices, de las actas de protocolación, razones de legalización de firmas y documentos que el notario registra de conformidad con la ley.”

El protocolo es donde se plasman las escrituras matrices u originales y es necesario para la función notarial debido a la perdurabilidad y seguridad en que quedan los instrumentos que el mismo contiene, así como la facilidad de obtener copias de ellos.

Al respecto del protocolo como principio, Neri, Argentino dice:

“Que es un elemento de forzosa necesidad para el ejercicio de la función pública, por las evidentes ventajas que reporta de garantía y seguridad jurídica, por la fe pública y eficacia probatoria que trasuntan las escrituras matrizadas, por la adopción universal de que ha sido objeto, el protocolo se juzga una excepcional principio del derecho notarial.”²⁵

1. Principio de unidad de contexto:

De este principio se colige lo siguiente: Debido a la evolución de las legislaciones en nuestro país, que por disposiciones del orden común, desde la instauración de leyes de la época: colonial, la época de independencia, la época liberal hasta nuestros tiempos presentes, existió una diversidad de Decretos del Gobernador General, de Asamblea Legislativa, Decretos Legislativos, Acuerdos Gubernativos, Acuerdos y Decretos de la Corte Suprema de Justicia, disposiciones y circulares administrativas que desde, el punto

²⁵ **Ob. Cit;** pág. 383.

de vista legal, existieron con el fin de regular la forma de obtener el título, de la práctica de exámenes para aspirar al cargo, la forma del ejercicio, el número de Notarios en el país, forma de redacción de los instrumentos, documentos que se debían presentar al Notario, leyes que, en su tiempo se emitieron con el objeto de crear el andamiaje legal relativo al ejercicio y consolidación del que hacer del Notario, causaba dudas en lo relativo a el establecimiento de que ley o decreto era el vigente, esto limitaba la viabilidad y la relativa forma de rapidez en la celebración de actos y contratación.

Observo que el notariado de las épocas pasadas exigía demasiados elementos para la contratación, debido a que eran pocos los Notarios en ese entonces, y en el país eran pocos los medios mediante los cuales se podía acceder a escritos de comunicación, siendo los lugares mas recónditos del país los que padecían los elementos adversos para la libre contratación y documentación notarial.

Tal es el caso de que hasta la época liberal de 1871, se creó el Diario Oficial de nombre Diario de Centroamérica, debido a ello se hizo posible la comunicación oficial de las leyes emitidas por los gobiernos de turno, en consecuencia hasta que fueron creados los medios escritos, se pudo obtener un orden riguroso entre leyes publicadas, su vigencia y su reforma, así como el establecimiento de bibliotecas para consulta de ellos, con ello era viable a la población el acceso a la información del momento, a pesar de la enorme brecha entre analfabetos y alfabetos, de su tiempo.

“Por el contrario, el estudio de esa legislación pone de manifiesto que la inspiraba un arraigado sentimiento de desconfianza hacia el Notario, pues buena parte de sus

disposiciones establecían un sin número de obstáculos que restringían o dificultaban considerablemente el ejercicio de la profesión. Este, en lugar de ser ágil y efectivo, como exige el mundo moderno, se tornaba lento y engorroso. La contratación, por lo tanto sufría injustificadas demoras con el consiguiente perjuicio que esta situación producía en la economía del país.”²⁶

Por ello en el Código de Notariado, decreto 314, actualmente vigente, apreciamos los dos breves pero muy concretos Considerandos que en su disposición cita: “Que se hace necesaria la reforma de la actual Ley de Notariado, toda vez que contiene disposiciones que son rémora para la libre y pronta contratación”; y, “Que es imperativo modernizar los preceptos de la referida ley, y unificar en un solo cuerpo claro y congruente todas las disposiciones que se refieren a la actividad notarial.” Derivado de los comentarios y citas anteriores; se crea la siguiente definición:

Principio de Unidad de Contexto: principio por el cual toda disposición legal que no sea emitida por medio de Acuerdo Legislativo; y, si alguna disposición es emitida sin haber sido creada conforme el proceso de ley, y ésta se aplica en forma abrupta teniendo como consecuencia la de crear, suprimir o modificar derechos y obligaciones de los Notarios de conformidad con el Código de Notariado vigente, se cataloga como ilegal, teniendo que ser objeto de ley inconstitucional.

Dicho principio que tiene como premisa que, toda Ley, Acuerdo Gubernativo, Acuerdo Legislativo, Acuerdo de Corte Suprema de Justicia, circular, orden, criterio o

²⁶ Quezada Toruño, Fernando José. **Régimen jurídico del notariado en Guatemala**, pág. 2.

disposición administrativa emitido no tiene validez ni vinculación hacia el Notario; mientras tienda a tergiversar y suprimir los derechos que la ley otorga para el ejercicio del notariado; mientras el Código de Notariado no sea derogada o abrogada por ley posterior que lo permita.

Considero que para efectos de este principio se encuentra en el Código de Notariado en el Artículo 110 “Toda disposición que se emita para crear, suprimir o modificar los derechos y las obligaciones de los notarios”.

2. Principio de función integral:

Entiendo a este principio de función integral, como la función ejercida por el Notario al momento de que es requerida su función notarial y al mismo tiempo ejerce la función receptiva y asesora, el Notario debe obligadamente, interpretar la ley, para adecuar claramente la voluntad de los requirentes para que se encuadre la figura legal conforme al negocio jurídico a celebrar, se califica conforme a la ley como acto o contrato; y, siendo indispensable el observar y plasmar todos los requisitos exigidos por ley, con el objeto que a un futuro el instrumento creado no pueda generar controversias a falta de la observancia de la ley; ya que sería inaudito que un Notario no tenga conocimiento de las figuras, requisitos, observaciones y afectaciones que la ley enmarca para los negocios jurídicos, ya sean éstos contratos típicos o atípicos, en la esfera de la contratación civil, mercantil, bancaria o financiera, tanto a nivel de legislación nacional como de normativas internacionales relativas a éste tipo de contratación atípica mercantil.

3. Principio de imparcialidad:

Bajo este principio el notario, en el momento y durante su ejercicio profesional, jamás estará a favor de una parte ni en contra de la otra, siempre se deberá comparar como el punto de partida del negocio, siempre estará dispuesto a aclarar cualquier duda, a resolver dudas sobre el negocio, ya que por ello, es profesional del derecho, el cliente acude a su despacho profesional, a que se le informe sobre actos o contratos que desee celebrar.

4. Principio de extraneidad:

En este principio el notario no puede ser parte interesada en el documento en el que interviene, tampoco lo puede respecto de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad.

Este principio lo encontramos regulado en el Código de Notariado en el Título X de prohibiciones específicamente en el Artículo 77 el cual estipula que “Al notario le es prohibido: 1. Autorizar actos o contratos en favor suyo o de sus parientes.”

CAPÍTULO II

2. El documento público y el instrumento público.

2.1 Definición y etimología:

“Documento es toda aquella expresión en signos legibles que registra una manifestación personal por escrito.”²⁷

“Según la acepción académica del término proviene del vocablo latín: Instruere, que significa traducido al español: escritura, documento.”²⁸

Jurídicamente como documento podemos citar las definiciones de:

Enrique Giménez Arnau, cita a Prieto Castro y expone: “Documento es, pues el objeto o materia en que consta, por escrito, una expresión del pensamiento; y también es el pensamiento expresado por escrito.”²⁹

Prieto Castro, citado por Mario Aguirre Godoy, expresa: “Documento es el objeto o materia en que consta, por escrito, una declaración de voluntad o de conocimiento o cualquier expresión del pensamiento.”³⁰

²⁷ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit**; pág 361.

²⁸ **Ibid.** pág. 403.

²⁹ **Ob Cit**; pág. 395.

³⁰ **Derecho procesal civil guatemalteco**, pág. 698, 699.

Para Mario Efraín Nájera Farfán: “Documento es todo escrito que por reunir las condiciones fijadas por la ley, acredita la declaración, contrato, hecho o disposición que con él se a querido hacer constar por parte de sus autores.”³¹

Al analizar lo expuesto del concepto de documento por los diferentes autores se proporciona la siguiente definición:

Documento, en forma estricta, es el escrito en papel en el cual ha quedado plasmado un pensamiento, un hecho, un acto o la declaración de voluntad emitida por un ser humano.

2.2 Clases de documentos:

Documento público Documento privado

2.2.1 Documento público:

Son aquellos autorizados por funcionario o empleado público o Notario, en ejercicio de la función que desempeñan, con la fe pública que están investidos. Cuando el documento público es autorizado por Notario, con las características indicadas se le denomina instrumento público.

³¹ **Derecho procesal civil**, pág. 544.

2.2.2 Documento privado:

Son aquellos que emanan directamente de las partes, sin la intervención del notario, en su elaboración y autorización. Sin embargo, en un momento determinado puede surtir efectos que no los tenía originalmente, por ejemplo cuando es legalizado por Notario o funcionario público el documento adquiere el valor de documento público.

2.2.1 El documento público.

2.2.1.1 Definición

Según, Mario Efraín Nájera Farfán, expresa lo siguiente: “El documento público es el que se forma en ejercicio de una actividad pública. Deriva de la cualidad o posición del sujeto que lo produce. Se le llama público porque lo constituye un funcionario para hacer constar o certificar hechos o circunstancias de que conoce por razón de su cargo, un notario por ministerio de la ley goza de fe publica. La autenticidad que esta investido, deriva de los elementos estructurales; el carácter oficial de quien lo redactar; la competencia que para ello se le reconoce y la sujeción a las formalidades previstas por la ley.”³²

Manuel Ossorio define que documento publico: “El otorgado o autorizado, con las solemnidades requeridas por la ley, por notario, escribano, secretario judicial u otro

³² **Ibid.** pág. 5.

funcionario publico competente para acreditar algún hecho, la manifestación de una o varias voluntades y la fecha en que se produce.”³³

Existe una similitud entre documento público e instrumento público, ambos términos se utilizan cuando el documento es autorizado por notario. Pero cuando el documento es autorizado por funcionario o empleado publico, se le denomina únicamente documento publico. De manera que el instrumento publico, autorizado exclusivamente por el notario, esta inmerso en el documento publico, siendo el primero el genero y lo segundo la especie.

2.3 El instrumento público.

2.3.1. Definición.

Citamos definiciones como a: Fernández Casado, citado por Carlos Emérito González, expresa: “Es el documento autorizado a instancia de parte en el que consta un hecho jurídico o una relación de derecho.”³⁴

Enrique Giménez Arnau define: “Es el documento público autorizado por Notario, producido para probar hechos, solemnizar o dar forma a actos o negocios jurídicos y asegurar la eficacia de su efectos jurídicos.”³⁵

³³ **Ob. Cit;** pág. 264.

³⁴ **Derecho notarial,** pág. 305.

³⁵ **Ob. Cit;** pág 403.

Neri, Argentino I., plantea: “En orden general, instrumento es el escrito con que se justifica o se prueba un hecho o un derechos. En sentido jurídico es todo lo que sirve para instruir una causa, o lo que conduce a la averiguación de la verdad.”³⁶

Por lo antes citado decimos que el instrumento publico es:

El documento que facciona y autoriza el Notario, a requerimiento de parte o por disposición de la ley, en el cual constan actos o contratos, que crean, modifican o extinguen, derechos y obligaciones reciprocas a las partes, y que de acuerdo a la manifestación voluntad, el Notario, da forma legal para encuadrarla en las figuras jurídicas contractuales contempladas en las leyes vigentes.

Manuel, Ossorio define: “El instrumento público puede definirse elementalmente como el que autoriza un oficial público o Notario público. Al instrumento público se le llama “Heterógrafo”, en lugar de “autógrafo”, ya que ésta última expresión alude a la obra de las propias partes y no a la de un tercero (aunque esta obra no es exclusiva desde que siempre se complementa con la de las partes).”³⁷

2.3.2. Función del instrumento público:

El Instrumento público es un hecho jurídico y lo es también el previo procedimiento para llevarlo a cabo, por ejemplo el acto de otorgamiento escriturario.

³⁶ **Ob. Cit;** pág. 4.

³⁷ **Ob Cit;** pág. 325.

El instrumento público es de forma y también es de prueba. Confiere visibilidad y acredita la existencia al hecho que exterioriza y prueba. Desde otro punto de vista se ha dicho que hay instrumentos públicos de:

- ser (actos solemnes ad substantiam); y, de
- valer (actos ad probationem)

Aunque la partes hubiesen decidido redactar en escritura pública para mejor seguridad.

“Se puede decir que la forma es la exterioridad del hecho jurídico y no, como habitualmente se estima, la exterioridad ordenada por la ley.”³⁸

Si por carácter ha de entenderse el conjunto de circunstancias o rasgos con que una cosa se da a conocer distinguiéndose de las demás, el instrumento público posee varias que le individualizan muy significativamente.

2.3.3. Características:

Citamos como características del instrumento público de Carlos Emérito González:

2.3.3.1 Fecha Cierta:

“Solo en la escritura pública podemos tener la certeza de que la fecha de ella es rigurosamente exacta y los efectos que de esta virtud excepcional pueden producirse, son

³⁸ **Enciclopedia Jurídica Omeba**, pág. 211.

innumerables y valiosísimos.”³⁹

La fecha es fundamental para la escritura, como parte del instrumento público y todos los demás instrumentos notariales, de lo contrario podrá incurrirse en falsedad, ya que podría fraccionarse instrumentos anteriores o posteriores. El Código de Notariado, Decreto trescientos catorce del Congreso de la República en el Artículo veintinueve numeral uno, establece como requisito del instrumento público la fecha; el Artículo 31 numeral uno, del mismo cuerpo legal, recalca como una de las formalidades esenciales es la fecha que debe consignarse en el instrumento público y la omisión de acción a parte interesada para demandar su nulidad.

2.3.3.2 Garantía:

“Es garantía para el cumplimiento de los convenios. El Estado no sólo debe actuar ante las relaciones de derecho de los individuos con posterioridad a las mismas, cuando violadas las normas, pone la justicia a disposición de ellos y esta resuelve el caso planteado, restableciendo la normalidad dando a cada uno lo suyo, sino que tiene también que hacer imperar el derecho en todo momento y al constituirse una obligación debe asegurar por los medios a su alcance su cumplimiento, porque cumpliéndola el derecho será normal y no patológico.”⁴⁰

³⁹ **Ob. Cit;** pág. 320.

⁴⁰ **Ibid.** pág. 317.

2.3.3.3 Credibilidad:

“En el instrumento público, todos creemos, porque ha sido autorizado por una persona con fe pública, esta credibilidad es para todos y contra todo”.⁴¹

Luis Josserand, citado por Carlos Emérito González, plantea: “Es una credibilidad excepcional la que beneficia los actos auténticos, que se afirma en dos direcciones: a) En cuanto al origen del acto por que se presenta bajo el auspicio de signos exteriores públicos (sellos, timbres, firmas del Notario...). La apariencia es tan elocuente que se considera que responde a la realidad, lleva un uniforme con que va revestido, va en ello el interés de la sociedad misma”. Y b) En cuanto a las enunciaciones contenidas en el acto.

Esa veracidad lo impone por si mismo en las relaciones jurídicas y esa función se llama autenticación.”⁴²

La fe pública de que está investido el Notario le da al instrumento público la credibilidad, en tal virtud, la ley establece en el Artículo 1 del Código de Notariado lo siguiente:

“El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.”

⁴¹ Muñoz, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**, pág. 5.

⁴² **Ob Cit**; pág. 329.

Y por su parte el Artículo ciento ochenta y seis del Código Procesal Civil y Mercantil establece:

“Los documentos autorizados por notario o funcionario o empleado público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes, de redargüirlos de nulidad o falsedad.”

2.3.3.4 Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad:

“Sabemos que el instrumento puede ser reargüido de nulidad y de falsedad, pero mientras esto suceda, el instrumento es firme e irrevocable, no existe un superior jerárquico del Notario a quien podamos apelar, las relaciones jurídicas contenidas son firmes e irrenunciables. Puede haber, como se dijo, una acción de nulidad de un proceso, cuyo fallo si es apelable; pero en contra de la escritura en sí misma no cabe apelación. Como señala Carlos Emérito González, es todo lo contrario lo que sucede con la sentencia, la cual es modificable, revocable, por apelación al tribunal de alzada.”⁴³

2.3.3.5 Ejecutoriedad:

Por executoriedad establecimos que Carlos Emérito González la define muy bien: “Es la cualidad del acto en virtud de la cual el acreedor o sujeto agente puede, en caso de inobservancia del obligado, obtener la ejecución de su derecho mediante la fuerza.”⁴⁴

⁴³ Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit**; pág. 6.

⁴⁴ **Ob. Cit**; pág. 7.

En Guatemala el Código Procesal Civil y Mercantil. “les confiere la calidad de títulos ejecutivos a los testimonios de las escrituras públicas”. Artículo 327 numeral 1. También regula que “procede la ejecución en caso de transacciones celebradas en escritura pública”. Artículo 294 numeral 6. La fuerza ejecutiva viene aneja a la escritura pública, trae aparejada la ejecución por su carácter indubitable.

2.3.3.6 Seguridad:

“Esta es un garantía o principio que fundamenta el protocolo, ya que la escritura matriz que en el mismo, y se puede obtener tantas copias o testimonios como fueran necesarios, no se corre el riesgo de pérdida, quedando protegidos los interesados por todo el tiempo, aún después del fallecimiento del Notario, Artículos: 23, 24, 25, y 81 numeral 1 del Código de Notariado.”⁴⁵

2.3.3.7 Verificabilidad:

En todo asunto, que sea tramitado en dependencia pública o privada, es necesario y de vital urgencia la verificación, por parte de la entidad, órgano administrativo o funcionario a su cargo ante el cual se presenta, su objetivo es comprobar la existencia real o física del documento, ya que se han dado casos que se ha sorprendido en su buena fe a Notarios e inclusive funcionarios y empleados públicos donde se han falsificado tanto firmas, sellos notariales, sellos oficiales e inclusive con avances de tecnología moderna hasta falsificado el papel sellado especial para protocolo y papel oficial membretado.

⁴⁵ Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit;** pág. 6.

Siempre y cuando lo amerite la circunstancia del caso, disponibilidad y tiempo real efectivo de su verificación para no entorpecer o retrasar el llevar a buen fin el destino de la solicitud o su petición de tramite, creándose al respecto líneas o canales de verificación, con el avance de la tecnología en línea interinstitucional del Estado.

Si en algún futuro se proponga una iniciativa de ley que regule al respecto dicho tópico, apporto esta idea para que sea tomada en cuenta.

2.3.4. Valor:

“El instrumento público tiene valor formal y valor probatorio. Valor formal cuando se refiere a su forma externa o el cumplimiento de todas las formalidades esenciales y no esenciales que el Código regula Artículos 29 y 31 del Código de Notariado y valor probatorio en cuanto al negocio que contiene internamente el instrumento.”⁴⁶

2.3.5. Fines del instrumento público:

Según el autor Carlos Emérito González, establece como fines:

2.3.5.1. Prueba preconstituida:

“La prueba preconstituida ya preparada con anterioridad al pleito futuro. Prueba escrita que esta en ese instrumento y que si alguna vez necesitamos la presentamos de

⁴⁶ **Ibid.** pág. 105.

inmediato para hacer valer nuestros derechos.”⁴⁷

Se concibe la idea de preparar el instrumento como prueba para el futuro. Se anticipa un posible incumplimiento de las obligaciones inmersas en el instrumento, es entonces cuando ese momento llega, el instrumento sirve de prueba en juicio o fuera de él.

2.3.5.2. Dar forma legal:

“Forma he aquí el verdadero fin. Formar, constituir, un negocio jurídico. Hacer existir, dar vida, configurar. Estructurarlo jurídicamente.”⁴⁸

El Notario es el encargado de dar forma legal a los negocios jurídicos mediante la intervención que realiza modelando la voluntad de los otorgantes, encaja esa voluntad en una norma legal, califica la naturaleza y la legalidad del acto o contrato además el Notario da la forma legal a todo instrumento público, que por disposición de la ley está facultado para autorizarlo.

2.3.5.3 Eficiencia del negocio jurídico:

Para si mismo el instrumento tiene que surtir sus efectos sin llegar a situaciones litigiosas, es decir que se deben cumplir con todo lo estipulado, caso contrario se estaría acudiendo a los tribunales para su cumplimiento.

⁴⁷ **Ob. Cit;** pág. 313.

⁴⁸ **Ibid.**

El instrumento público, posee una naturaleza jurídica, siendo: Que puede afirmarse que la naturaleza jurídica del instrumento público es eminentemente pública en virtud que es el Notario, la persona que lo crea y lo autoriza por mandato legal y también actúa en representación del Estado investido de fe pública que le otorga la ley como por ejemplo se puede mencionar el Artículo uno del Código de Notariado decreto trescientos catorce del Congreso de la Republica que establece: El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.

2.3.6. Clases de instrumento público:

Nery Roberto Muñoz, cita a Carlos Emérito González: “Hace la clasificación de los instrumentos públicos y los divide en: principales y secundarios.

1. Principales: los que van en el protocolo como condición esencial de validez, por ejemplo La escritura pública; el acta de protocolación y la razón de legalización.

2. Secundarios: los que van fuera del protocolo por ejemplo: actas notariales, actas de legalización de firmas o auténticas y actas de legalización de copias de documentos.”⁴⁹

De acuerdo a lo manifestado por los autores descritos la clasificación es la siguiente:

Principales: los que van dentro del protocolo, son:

⁴⁹ **Ob. Cit;** pág. 103.

2.3.6.1.1. La escritura pública:

El Código de Notariado, decreto 314, Artículo 29 no da definición alguna, simplemente enumera los requisitos de su contenido, según la doctrina encontramos algunas definiciones, por lo cual sólo mencionamos las más importantes.

Fernández Casado Miguel citado por Enrique Giménez Arnau, define: “Es el instrumento público por el cual una o varias personas jurídicamente capaces, establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho.”⁵⁰

Navarro Azpeitia Felix citado por Enrique Giménez Arnau, define: “El original autorizado por Notario en que consta la esencia de un contrato o de un acto jurídico Inter vivos o de última voluntad, refiriéndose, por lo tanto, siempre a una declaración de voluntad.”⁵¹

Novoa Seoane citado por Enrique Giménez Arnau, define: “El documento autorizado por Notario con las solemnidades del derecho a requerimiento de una o mas personas o partes otorgantes. con capacidad legal para el acto o contrato a que se refiere por virtud de la cual se hacen constar la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas particulares, con sujeción a las leyes y a la moral. “⁵²

⁵⁰ **Ob. Cit;** pág. 416.

⁵¹ **Ob. Cit;** pág. 106.

⁵² **Ob. Cit;** pág. 417.

2.3.6.1.2 El acta de protocolación:

Como parte del legado de la legislación española adquirida a nuestro país, definimos la protocolación como lo siguiente:

“La protocolización de documentos es una de las actuaciones notariales más frecuentes que por su nombre provoca confusión.

Históricamente la protocolización es una reminiscencia del derecho español, cuando el Notario encuadernaba como parte del protocolo los expedientes instruidos ante la autoridad judicial ⁵³

El Código de Notariado, decreto 314, Artículo 63 no da definición alguna, simplemente enumera que documentos podrán protocolarse y conforme la doctrina consultada, citamos las siguientes:

Encontramos una definición muy concreta, se dice que la protocolación:

“Son aquellas en las que el Notario da fe de la entrega de un documento y de su incorporación al protocolo.”⁵⁴

⁵³ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho notarial**, pág. 290.

⁵⁴ Avila Alvarez, Pedro. **Estudios de derecho notarial**, pág. 16.

Ante ello vemos un caso muy particular, según el Artículo 64 del Código citado, le da definición de acta de protocolación, derivado de ello nos encontramos con un acta que se redacta dentro del protocolo.

“Sería mucho más adecuado que la denomináramos escritura de protocolización, pero mientras no se de una modificación legislativa, la seguiremos llamando así”.⁵⁵

Por lo analizado, lo jurídicamente técnico es que la protocolización, es la incorporación material y jurídica que hace un Notario en el protocolo a su cargo de un documento público o privado, por mandato legal, a solicitud de parte interesada

Cuando utilizamos los términos: Protocolación y Protocolización, ambos son sinónimos para la ley guatemalteca, citamos al autor Neri Argentino I., que analiza lo siguiente:

“Deriva del verbo protocolizar, y éste a su vez, del sustantivo protocolo, y como vocablo según la acepción académica equivale a la acción y efecto de protocolizar, lo cual significa, estrictamente, operar en el protocolo y para el protocolo. Empero, es forzoso decirlo, “protocolización” es un signo gramatical cuya idea, al menos en el mundo del derecho notarial, todavía no ha podido ser concretada debido a la dualidad de concepto que le viene siendo atribuida. Desde luego, la palabra reviste un valor académico, y entonces parece que es artificiosa, por no decir pretenciosa, la voluntad de hacerla participar de otra idea que no sea la genuinamente le ha sido adjudicada por la academia.

⁵⁵ Muñoz, Nery Roberto **Ob Cit**; pág. 5.

La verdad es que en determinados ámbitos, y por cierto de mentalidades jurídicas, el vocablo “protocolización” ha sido justipreciado en otro sentido, y en su virtud ha pasado a adquirir otro concepto, diametralmente, diríase, opuesto al admitirlo por los académicos. Así 1) para los naturales, para lo puramente académicos, la protocolización; es acción y efecto de protocolizar; a su vez, protocolizar es incorporar al protocolo una escritura matriz u otro documento que requiera esta formalidad; y 2) para los preternaturales, esto es, para los que están fuera de la realidad, protocolización es acción y efecto de incorporar una acta que refiera enunciativamente al instrumento, pero cuyo instrumento, en vez de estar refundido en el protocolo, ha de quedar tan solo agregado. Y de este modo, en el terreno de lo jurídico y desde cierto tiempo atrás se ha entrado en una especie de silente protesta encaminada a formar conciencia y robustecer el pensamiento a fin de rectificar el erróneo concepto achacado a la palabra. Por ahora ha triunfado, informalmente, la arrogancia del legislador que ha puesto en la ley toda la virilidad de su poder, para dejar establecido que la protocolización se opera por resolución judicial previa y se ejecuta agregando el documento al protocolo previa redacción de un acto que solo contenga los datos necesarios para precisar la identidad del documento protocolizado. Sin embargo, y por lo que claramente se percibe, se está obligado a replicar que la palabra “protocolización” es bien supositiva de protocolo, y por lo tanto este vocablo le sirve de apoyo para comunicar la idea que denota, y, por ende, para definirla como acción y efecto de incorporar al protocolo una escritura matriz u otro documento que demande esta formalidad. Continua: Sin embargo, para concebir aún mejor su esencia será menester analizar el alcance del vocablo “protocolizar” y compararlo con su símil “protocolar”; con su símil se ha dicho, porque según el precepto expreso, en sentido gramatical “protocolizar” y “protocolar” es lo mismo, puesto que ambas palabras significan incluir o poner (Escrache. Diccionario de

Legislación y Jurisprudencia, pág. 1400) en el protocolo mediante un hecho material. Empero circunstante a este concepto existe otra autentica interpretación que atribuye al termino “protocolizar” más potestad que la palabra “protocolar” (Férrari Ceretti, en Los Escribanos Públicos y la protocolización de los testamentos ológrafos), y que rigurosamente se concibe así: protocolar es agregar materialmente al protocolo con fines de conservación o custodia; protocolizar es asentar en el libro del protocolo (Ramírez Gronda. Diccionario jurídico, pág. 224) es intervenir jurídicamente para reducir a protocolo. De tal manera, entonces, que para “protocolar” basta agregar el instrumento al protocolo; para “protocolizar” hace falta transcribirlo. Dentro de esta convencionales apreciaciones se saca, en sustrato, que los instrumentos protocolados carecen de la eficacia que otorga la matrización, por lo que, no obstante estar agregados, son elementos extrínsecos, de vida independiente; y que los instrumentos protocolizados participan de la esencia del protocolo, son elementos intrínsecos que se funden, por reducción, en el protocolo mismo. (comp.. López Pellegrin. Del protocolo y de la protocolización, pág. 251, No.3).⁵⁶

2.3.6.1.3. Razón de legalización de firmas:

El Código de Notariado, decreto 314, Artículo 59 no da definición alguna, simplemente enumera los requisitos de su contenido, según la doctrina consultada, citamos:

“Es la razón que lleva a cabo el Notario, en el protocolo a su cargo, dentro de los ocho días de haber legalizado una firma en un documento, la cual tiene como objeto llevar

⁵⁶ **Ob. Cit;** pág. 148,150.

un control de las mismas, en virtud de que los documentos quedan en poder de los particulares.”⁵⁷

Esta disposición legal, es vigente pero no positiva, ya que en la práctica del ejercicio del notariado, no se cumple, debida a la omisión que efectúan los Notarios al no tomar la referida razón dentro del plazo ni mucho menos dentro del protocolo, ya que se toma el criterio que dicha omisión no anula ni se invalida el acta de la legalización de firma del documento que se presentó en su momento. Por mandato de ley, como notarios, debemos efectuar la toma de dicha razón por ética profesional. Mientras no exista reforma de la ley, que nos indique lo contrario debemos acatar la literalidad de la misma.

2.3.6.1.4. Transcripción del acta notarial de otorgamiento de testamento cerrado:

Instrumento público que va dentro del protocolo a través de la cual por mandato legal se transcribe el acta notarial que autoriza un testamento cerrado.

2. Secundarios: los que van fuera del protocolo, son:

2.3.6.2.1 El acta notarial:

El Código de Notariado, decreto 314, Artículo 60 da una breve definición, según la doctrina consultada, citamos lo siguiente:

⁵⁷ Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit**; pág. 73.

Novoa Seoane citado por Enrique, Giménez Arnau, define: “Acta notarial es el instrumento público en que no se contiene relaciones de derecho, en que no hay vínculo que engendre obligación. Contiene solamente hechos cuyo recuerdo conviene conservar por la fe del autorizante, o hechos relacionados con el derecho, que pueden producir acciones no exigibles por la propia virtud del acta sino deducibles de los hechos que en ella constan para pedir a los tribunales o a las autoridades de otro orden el cumplimiento del derecho. De modo que el acta notarial, como una de las ramas del instrumento público, hace fe por sí misma en cuanto a los hechos en ella relacionados, bajo la fe del Notario en el círculo de su atribuciones; pero las relaciones de derecho que hayan de deducirse de esos hechos no son siempre inmediatas.”⁵⁸

“El acta es la relación fehaciente de hechos que presencia el escribano. Es una constancia, no un contrato. A medida que los ve y se producen, toma nota de ellos y sin función calificadora alguna, sin transformar en derechos sus exteriorizaciones, los va escribiendo y quedan para que en su oportunidad, esa presencia del funcionario autorizante asegure que ocurrieron y que constituye valederamente prueba de obligaciones.”⁵⁹

“Son aquellos documentos autorizados en forma legal por el Notario para que la fe de un hecho o de una pluralidad de hechos que presencie o le consten, o que personalmente realiza o comprueba y que no constituyen negocios jurídicos.”⁶⁰

⁵⁸ **Ob. Cit;** pág. 409.

⁵⁹ Gonzáles, Carlos Emérito. **Ob Cit;** pág. 332.

⁶⁰ Salas, Oscar A. **Ob. Cit;** Pág. 334.

2.3.6.2.2 Acta de legalización de firma:

Previo a entrar al tema, es importante aclarar que no es un acta notarial, como algunas veces en alguna forma errónea se cree, en doctrina y en algunas legislaciones recibe nombres como :

Auténtica, testimonio de firmas, certificación de firmas, legitimidad de firmas, etc.

Definimos la acta de legalización firmas, como: “Es por medio de la cual el Notario, da fe que una o varias firmas que han sido puestas o reconocidas en su presencia son auténticas, y que él conoce al signatario o bien que lo identificó por los medios legales, siendo responsable el profesional de la firma y fecha de la legalización.”⁶¹

En entendido que es la fe que da el Notario, de que una firma fue puesta o reconocida ante él, por la o las personas signatarias, y por consiguiente debe tenerse como verdadera, en virtud de la fe pública de la cual está investido el Notario .

A este tipo de acta de legalización de firma se le denomina y es mas conocida como Auténtica, el nombre técnico es acta de legalización de firma aunque dentro del acta se de fe de que una firma es auténtica.

⁶¹ Muñóz, Nery Roberto. **Ob Cit;** pág. 67.

2.3.6.2.3 Acta de legalización de copia de documentos:

“Es el acta que redacta el Notario en el mismo documento, o en hoja adicional si fuere necesario, en la cual da fe que la misma es copia fiel de su original por haberse reproducido en su presencia.”⁶²

En el entendido que éste tipo de documento no es acta notarial, ya que su definición es clara.

“De conformidad con la doctrina y en legislaciones notariales comparadas se le definen como Testimonio por Exhibición, según puede consistir en una copia escrita a mano, a máquina, mimeografiada, impresa o en una fotocopia: siempre que el Notario de fe de la exactitud de la copia.

Téngase en cuenta que el testimonio por exhibición prueba tan solo que el original ha sido mostrado al Notario y que la copia es fiel y correcta, pero no tiene el mismo valor probatorio que el original, tanto en juicio como en los registros y expedientes administrativos, donde solo el original será admisible, salvo disposición expresa que otra cosa disponga.”⁶³

⁶² **Ibid.** pág. 78.

⁶³ Salas, Oscar A. **Ob. Cit;** pág. 360.

CAPÍTULO III

3. Escritura pública.

3.1 Definición.

Para Fernández Casado: “Es el instrumento por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho.”⁶⁴

Aguado citado por Giménez Arnau Enrique. “La escritura se refiere a la creación modificación o extinción de una relación jurídica; o más general y exactamente: contiene un negocio jurídico.”⁶⁵

Argentino I. Neri, “Son escrituras públicas las que con las formalidades de ley , se hacen ante escribano público, u otro funcionario autorizado para ejercer en las mismas condiciones.”⁶⁶

Por lo antes citado definimos a la escritura pública como: El instrumento público creado por un Notario público, con las formalidades de ley y a requerimiento de parte, en donde se plasma la voluntad y consentimiento de o los requirentes en donde se formalizan actos o contratos, creando, modificando o extinguiendo derechos u obligaciones recíprocas.

⁶⁴ **Ob. Cit;** pág 17.

⁶⁵ **Ob. Cit;** pág. 416.

⁶⁶ **Ob. Cit;** pág. 7.

3.2 Clasificación:

Existe una variedad en la clasificación doctrinaria.

Con respecto a la clasificación de escritura expresa Giménez Arnau Enrique. “Si lo característico de la escritura es crear o recoger formalmente un negocio jurídico expresar una declaración de voluntad, habrá tantas clases de escrituras, cuantas sean las del negocio jurídico.

Es frecuente reducir la clasificación a solo dos términos escrituras inter. vivos y mortis causa.

El autor aludido las distingue así:

- * Por la naturaleza de la relación jurídica: En escrituras inter. vivos y mortis causa.
- * Por los comparecientes: Unilaterales y bilaterales.
- * Por la índole de las prestaciones acordadas: A título oneroso y a título gratuito.
- * Por la tipicidad o atipicidad: Nominadas e innominadas.
- * Por las modalidades de las obligaciones: Actos puros y condicionales.
- * Por las formalidades del otorgamiento: Con unidad de acto y de otorgamiento. Sucesivo.
- * Por su finalidad: Principales, de rectificación y complementarias.”⁶⁷

⁶⁷ **Ob Cit;** pág 417.

3.2.1 Clases de escrituras en la República de Guatemala:

En nuestro medio se reconocen tres clases de escrituras:

3.2.1.1 Principales:

“Son aquellas que se perfeccionan en un mismo acto e independientes de cualquier otra escritura para tener validez.”⁶⁸

3.2.1.2 Complementarias:

“Conocidas también como accesorias, estas vienen a complementar una escritura anterior que por alguna circunstancia no se perfecciono, entre ellas esta la de aclaración, ampliación, aceptación, modificación.”⁶⁹

3.2.1.3 Canceladas:

“Son aquellas que no nacen a la vida jurídica, sin embargo ocupan un lugar y un número en el protocolo notarial. Se cancelan con una razón de cancelación.”⁷⁰

De estas escrituras no pueden extenderse testimonios ni copias.

⁶⁸ Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit;** pág. 13.

⁶⁹ **Ibid.**

⁷⁰ **Ibid.**

La única obligación del Notario es dar aviso al Archivo General de Protocolos, según Artículo 37 Código del Notariado.

Los motivos por los cuales deben cancelarse escrituras son muchos, pero principalmente que no esté firmada por las partes o por todas las partes que debieron hacerlo. Así también por contener errores o estar incompletas, modernamente por ser incorrectos los márgenes colocados al programa de procesador de texto o de programa de computadora o el irreconocimiento del margen de impresión, lógicamente mal impresos.

3.2.1.4 No autorizadas:

Son los instrumentos públicos en los cuales el notario no plasma su firma por que las partes no desean cancelar los honorarios del notario por lo que no le dan vida al instrumento publico o porque adolece de vicios del consentimiento.

3.3 Estructura de la escritura pública en Guatemala:

“En Guatemala, por muchos años hemos seguido un sistema sencillo cuando estructuramos la escritura pública:

- a) Introducción
- b) Cuerpo, y
- c) Conclusión.”⁷¹

⁷¹ **Ibid.** pág. 15.

Oscar A. Salas, al referirse a la estructura interna de la escritura, manifiesta:
“Estructura es el modo como está constituida una cosa.”⁷²

“La escritura es indivisible en su composición. No obstante, las partes de una escritura son susceptibles de ser analizadas en forma individual.”⁷³

“Siguiendo un sistema científico jurídico que contempla el instrumento como la expresión de una relación jurídica en la que cabe distinguir los elementos personales, reales y formales que, según la doctrina española más en boga, equivalen a la comparecencia (personales), antecedentes y parte dispositiva (reales) y otorgamiento y conclusión (formales).”⁷⁴

Expresa Salas, “Que la división en tres partes: Introducción, cuerpo y conclusión, es demasiado simple, ya que estas palabras no indican la naturaleza de esas partes sino apenas su colocación al principio, en el medio o al final de la escritura.

La introducción puede hacerse equivalente a comparecencia; el cuerpo puede dividirse en antecedentes y exposición y parte dispositiva o estipulaciones; y al conclusión, contener lo que la doctrina llama otorgamiento y autorización.”⁷⁵

⁷² **Ob. Cit;** pág. 284.

⁷³ **Ibid.** pág. 285.

⁷⁴ **Ibid.** pág. 286.

⁷⁵ **Ibid.** pág. 287.

Como expresé anteriormente, el sistema seguido en Guatemala, es bastante sencillo, y es parecido al que se usaba en la época colonial, como expresa Jorge Lujan Muñoz, “Que una estructura colonial constaba de tres elementos: La introducción, el contenido y la conclusión.”⁷⁶

“Actualmente, la introducción la subdividimos en: Encabezamiento y Comparecencia.

El cuerpo en: Antecedentes o exposición y Estipulaciones.

La conclusión en: Cierre, advertencias, otorgamiento y autorización.”⁷⁷

3.3.1 Introducción:

“El encabezado contiene: Es la primera parte de la escritura el cual contiene: número de la escritura; lugar y fecha, Artículo 29 numeral 1, hora si se trata de testamento o donación por causa de muerte, Artículo 42 numeral 1, las palabras ante mi, nombre del Notario autorizante y su calidad: Notario.”⁷⁸

Es importante que desde el inicio de la escritura se individualice al autorizante y aclare su calidad.

⁷⁶ **Los escribanos de las indias occidentales.** pág. 48

⁷⁷ Muñoz, Nery Roberto. **Ob Cit;** pág. 16

⁷⁸ **Ibid.**

El Notario desde luego, no es un compareciente, “sino el sujeto autenticador ante quien los actuantes comparecen.”⁷⁹

La comparecencia contiene: Los nombres y apellidos completos de los otorgantes, edad en años cumplidos, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio. (Artículo 29 numeral 2.)

La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento, o la identificación por los medios legales, cuando no los conozca el Notario. (Artículo 29 numerales 3 y 4.)

Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación en nombre de otro (si fuere el caso). (Artículo 29 numeral 5.)

La intervención del intérprete (si fuere necesario). (Artículo 29 numeral 6.)

Declaración de los comparecientes que aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles. (Artículo 29 numeral 3.)

Y la nominación del acto o contrato que se otorga, ésta se da conforme la ley, según sea típica o no regulada en la ley, será atípica, o conforme el Notario le dé su identificación.

⁷⁹ González, Carlos Emérito. **Ob Cit**; pág. 405.

3.3.2 El cuerpo:

En el cuerpo de debe constar la relación fiel, concisa y clara del acto o contrato.
(Artículo 29 numeral 7.)

La primera parte del cuerpo esta conformada por los antecedentes o exposición. los antecedentes en toda escritura son: “circunstancias útiles que ayudan a la feliz interpretación de las declaraciones de voluntad que se manifiestan.”⁸⁰

“En ella se consigna la descripción del objeto que va a ser causa del negocio jurídico, elementos indispensables para la contratación.”⁸¹

“Desde luego no en todas las escrituras se dan los antecedentes, como por ejemplo al otorgarse un mandato, simplemente se llega y se otorga, sin necesidad de un antecedente previo. Caso contrario resulta en una compraventa, en donde el vendedor, manifiesta de que bien es propietario y lo individualiza.”⁸²

Para Azpeitia, citado por Carlos Emérito González. “La exposición es la parte más moderna de la escritura, en su perfecto desarrollo y científica ordenación”.⁸³

José Ma. de Porcioles, citado por Carlos Emérito González. Manifiesta que ha su juicio la exposición: “es el lugar adecuado para expresar los elementos preexistentes del

⁸⁰ **Ibid.**

⁸¹ Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit;** pág 17.

⁸² **Ibid.**

⁸³ **Ob Cit;** pág. 406.

negocio y, de modo especial, las circunstancias de hecho de indudable trascendencia para determinar y valorar el negocio jurídico.”⁸⁴

3.3.3 La estipulación:

“La estipulación o parte dispositiva de la escritura es la parte vital de su configuración jurídica. El negocio jurídico o acto que la motiva va ahí expuesto en todo su contenido. Son las relaciones de las partes surgidas de la convención que edifican el instrumento.”⁸⁵

“Son la esencia, el alma, la razón de ser, porque sin estipulación no hay escritura pública.”⁸⁶

“En esta parte, llamada también dispositiva, se formula la declaración de voluntad de los otorgantes que dan vida al acto o negocio jurídico que sean celebrar reconocer, modificar o extinguir.”⁸⁷

“En la estipulación como parte medular de la escritura debe redactarse en cláusulas por ser la voluntad de los otorgantes y la adecuación que hace el Notario a las disposiciones legales; en ella también encontramos, reservas y advertencias; el caso concreto lo exige el Artículo 30 del Código de Notariado, de que: En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan

⁸⁴ **Ibid.**

⁸⁵ Muñoz, Nery Roberto. **Ob Cit**; pág. 18.

⁸⁶ González, Carlos Emérito. **Ob Cit**; pág. 407.

⁸⁷ Salas, Oscar A. **Ob. Cit**; pág. 303.

el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando éstos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así no lo hicieren.”⁸⁸

“Algunos autores, a esta parte le denominan de Reservas y Advertencias también las colocan dentro del cuerpo.”⁸⁹

“Finaliza el cuerpo con la aceptación del acto o contrato, aceptando la venta, la donación, la hipoteca, etc.”⁹⁰

3.3.4 Conclusión:

“El cierre del instrumento ya no debe aparecer en cláusulas. Aquí el Notario debe dar fe de todo lo expuesto, con una sola vez que lo haga en toda la escritura es suficiente; como también de los documentos que tiene a la vista, relacionados al acto o contrato, identificaciones, títulos, etc.”⁹¹

“En las advertencias del cierre. Los efectos legales del acto o contrato y obligación que tiene de presentar el testimonio al registro respectivo. (Artículo 29 numeral 11).”⁹²

⁸⁸ Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit;** pág. 18.

⁸⁹ **Ibid.**

⁹⁰ **Ibid.**

⁹¹ **Ibid.**

⁹² **Ibid.** pág. 19.

“El otorgamiento, comprende la lectura, la cual obligatoriamente debe hacer el Notario; salvo los casos de testamento, en que el testador tiene el derecho de designar a la persona que debe de leer el testamento de no hacerlo el mismo. (Artículo 42 numeral 6).”⁹³

“Además de la lectura, recibe la ratificación y aceptación por medio de las firmas (Artículo 29 numeral 10).”⁹⁴

El otorgamiento, según expresa Oscar Salas: “Es la proclamación que hacen las partes de la paternidad de sus declaraciones y del negocio realizado.”⁹⁵

“La autorización que consiste en la firma del Notario, precedida de las palabras “ANTE MI”. (Artículo 29 numeral 12). En este momento nace la escritura pública autorizada.”⁹⁶

La autorización es, según Núñez Lagos, Rafael: “la asunción de la paternidad del instrumento por parte del Notario.”⁹⁷

“El sello del Notario, no lo exige nuestro Código de Notariado, para la autorización de la escritura, quedando a discreción del Notario si lo coloca o no. Al respecto resulta de conveniencia estampar el sello, en especial en los casos en que en el encabezamiento de la escritura el Notario omite su nombre.”⁹⁸

⁹³ **Ibid.**

⁹⁴ **Ibid.**

⁹⁵ **Ob Cit;** pág. 309.

⁹⁶ **Ob Cit;** pág. 19.

⁹⁷ **Estudios de derecho notarial,** pág. 309.

⁹⁸ **Ob Cit;** pág. 20.

El Código de Notariado en su Artículo 29 numeral 11 establece que la conclusión contiene: Advertencias, el otorgamiento y la autorización.

3.4 Técnica notarial en el faccionamiento de la escritura pública.

3.4.1 Definición.

Técnica: “conjunto de procedimientos de que se sirve una ciencia o un arte.”⁹⁹

Técnica notarial: “La técnica notarial son los procedimientos y recursos a utilizar al redactar una escritura pública.”¹⁰⁰

Muñoz Nery Roberto, da lineamientos y hace referencia a los aspectos técnicos que se deben tomar en cuenta en la redacción de la escritura pública y son los siguientes:

- * “La rogación
- * La comparecencia.
- * La claridad.
- * La observancia de la ley.
- * Los fines de la escritura.
- * Los impedimentos del Notario.
- * La conservación y reproducción de la escritura, y
- * El registro.”¹⁰¹

⁹⁹ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit**; pág. 736.

¹⁰⁰ Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit**; pág. 23.

3.4.2.1 Rogación:

“El Notario no puede actuar de oficio, es necesaria la solicitud o el requerimiento de parte o partes interesadas.”¹⁰²

La rogación es un principio por virtud del cual la intervención del Notario es siempre solicitada y no puede actuar de oficio, tampoco es lógico que el notario ofrezca sus servicios a la parte o partes que no lo han solicitado.

3.4.2.2 La competencia:

“Esta competencia la debemos entender en sentido territorial. En Guatemala el Notario puede actuar en cualquier lugar de la republica, no tiene limitaciones. Es tan amplia la ley que en casos determinados, cuando el acto o contrato que documenta va a surtir efectos en Guatemala, permite que el notario Guatemalteco pueda ejercer en el exterior”.¹⁰³

3.4.2.3 La claridad:

“En la redacción de la escritura, debe de utilizar el lenguaje adecuado y claro, evitando que a lo escrito se le de una interpretación diferente. Evitando al máximo el uso de

¹⁰¹ **Ibid.**

¹⁰² **Ibid.** pág. 27.

¹⁰³ **Ibid.** pág. 28.

palabras innecesarias u ornamentales. El Notario debe conocer el significado de cada palabra que utiliza cuando redacta.”¹⁰⁴

3.4.2.4 La observancia de la ley:

“¿ Quién si no un Notario, debe de observar la ley ?, en la redacción de la escritura debe de ajustarse en todo a la ley, no documentado actos o contratos que vayan en contra de la ley, la moral y las buenas costumbres; aunque el cliente así lo requiera.”¹⁰⁵

3.4.2.5. Los fines de la escritura:

“Al redactar la escritura debe de estar plenamente convencido de que la misma llena los fines para los cuales fue otorgada, debe de dar seguridad a las partes, que lo estipulado debe cumplirse y de lo contrario que es título suficiente para exigir su cumplimiento. “¹⁰⁶

3.4.2.6. Los impedimentos del notario:

“Además de los aspectos de ética y moral, la legislación guatemalteca, tiene contemplado en el Artículo 77 del Código de Notariado, las prohibiciones del Notario, entre ellos autorizar actos y contratos a favor suyo o de sus parientes etc.

¹⁰⁴ **ibid.**

¹⁰⁵ **ibid.**

¹⁰⁶ **ibid.** pág. 29.

También debe conocer cuando tenga un impedimento para ejercer.”¹⁰⁷

3.4.2.7 La conservación y reproducción de la escritura:

“La escritura matriz, el Notario la conserva en el protocolo a su cargo, del cual es responsable, además es el encargado de reproducirla por medio de copias o testimonios.

Sólo en casos excepcionales y regulados por la legislación, puede otro Notario extender un testimonio de una escritura que no autorizó. No es correcto ni legal, que un Notario extienda a ruego de otro, un testimonio de una escritura que no autorizó, salvo se encuentre expresamente facultado para ello, tal el caso de protocolos que le han sido dejados en depósito, por ausencia del titular del territorio nacional por menos de un año, alguna otro situación permitida por la legislación guatemalteca.

En todo caso debe hacerse constar o indicar tal circunstancia. De lo contrario se podría incurrir en falsedad, por ser el testimonio la copia fiel de una escritura matriz, que nunca se tuvo a la vista.”¹⁰⁸

3.4.2.8. El registro:

“En nuestro medio, la mayoría de testimonios de escrituras públicas van a los registros públicos. Desde luego esta no es una obligación del Notario, sino de las partes

¹⁰⁷ **ibid.**

¹⁰⁸ **ibid.**

interesadas. La obligación notarial, radica en advertir la obligación que tienen de presentar el testimonio a los registros.

En la práctica es el Notario quien presenta los documentos al registro, y posteriormente verifica que la operación se haya realizado en forma correcta.”¹⁰⁹

3.5. Técnica notarial observada en Guatemala:

La técnica notarial en el faccionamiento de la escritura pública en Guatemala, se basa en los Artículos 29 y 31 del Código de Notariado.

La escritura va redactada en papel sellado especial para protocolo, una a continuación de la otra, dejando espacio únicamente para las firmas y contiene tanto las formalidades esenciales como las no esenciales.

3.5.1 Las formalidades no esenciales:

Contenidas en el Artículo 29 del Código de Notariado son las siguientes:

1. El número de orden.
2. La edad, estado civil, nacionalidad, Profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes.

¹⁰⁹ **ibid.**

3. La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento, y que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.
4. La identificación de los otorgantes cuando no los conoce el notario, por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, o por dos testigos conocidos por el notario, o por ambos medios cuando así lo estimare conveniente.
5. La fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que correspondan, según al naturaleza del acto o contrato.
6. La Transcripción de las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del notario, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o proceda de diligencias judiciales o administrativas.
7. La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación.
8. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.

3.5.2. Las formalidades esenciales:

Contenidas en el Artículo 31 del Código de Notariado son las siguientes:

1. Lugar y fecha del otorgamiento.

2. El nombre y apellido o apellidos de los otorgantes.
3. Razón de haber tenido a la vista los documentos que acreditan la representación legal suficiente de quien comparezca en nombre de otro.
4. La intervención del intérprete, cuando el otorgante ignore el español.
5. La relación del acto o contrato con sus modalidades.
6. Las firmas de los que intervienen en el acto o contrato, o la impresión dactilar en su caso.

3.6. Requisitos y formalidades.

Como ya vimos, éstas las encontramos en el Artículo 29 del Código de Notariado y el Artículo 31 del mismo cuerpo legal estipula cuales de esas formalidades son esenciales y su omisión de origen a demandar la nulidad.

En los Artículos 42 y 44 aparecen las formalidades especiales para testamentos y donaciones por causa de muerte, esta son especiales a cumplirse además de las generales y esenciales.

En los Artículos 46 y 48 del mismo Código, encontramos los requisitos para las escrituras de sociedad; en el 49 los requisitos para la escritura en que se constituyen

hipoteca de cédulas y en el 50 para las escrituras en donde se constituya prenda agraria, ganadera o industrial. En todas se deben cumplir las formalidades del Artículo 29 los requisitos especiales de cada caso.

Al redactar una escritura pública, se deben cumplir con las formalidades de la misma y las del acto o contrato que estamos documentando.

Por ultimo menciono el Artículo 30, por el cual “En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato existen o no gravámenes o limitaciones, cuando estos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y el Notario les advertirá las responsabilidades en que incurren si así no lo hicieren.”

3.7. El testimonio

3.7.1. Definición

El Código de Notariado, en el Artículo 66 preceptúa que :

Testimonio. Es la copia fiel de la escritura matriz, actas de protocolación, razón de legalización de firmas, extendida sellada y firmada por el Notario autorizante o por el que deba de sustituirlo, de conformidad con la ley.

3.7.2. Clasificación del testimonio

3.7.2.1. Testimonio

Es el testimonio que expide el Notario a los otorgantes; en el cual se satisfacen las obligaciones fiscales correspondientes de conformidad con el negocio que contiene; por ser regulado por la ley de la materia, vemos que en la práctica del Notariado, corresponde al Notario llevar un control del número de testimonios que expide respectivos a los instrumentos autorizados, ya que por costumbre notarial se ha denominado PRIMER TESTIMONIO y sucesivamente, práctica que es común entre los profesionales, aunque la ley no lo regula al respecto.

3.7.2.2 Testimonio especial

Es el testimonio que el notario expide y remite al Director del Archivo General de Protocolos, y dentro del mismo debe cubrirse la tarifa del impuesto al timbre notarial y fiscal, mediante estampillas, práctica que consideramos obsoleta, sería conveniente que se habilitara una ventanilla bancaria y que sea mediante formulario de depósito en cuenta lo relativo a cubrir la tarifa de dicho impuesto, según el acto o contrato que contiene.

3.7.3 Formas de expedir el testimonio.

El Código de Notariado regula que el testimonio puede expedirse en papel sellado, lo cual ha sido suprimido y superado por el papel simple, de conformidad con la ley del

timbre fiscal y papel sellado especial para protocolos; también puede ser compulsado mediante transcripciones manuscritas o a maquina, o bien por medio de fotostática, o fotografía de los instrumentos, o por fotocopia, modernamente puede efectuarse mediante el sistema de transcripción por el sistema de computadora o procesador electrónico de datos, pudiendo se completarse la razón con una hoja adicional y se colocaran los timbres fiscales respectivos.

CAPÍTULO IV

4. Análisis de los requisitos de la escritura pública en Guatemala.

El desarrollo del presente capítulo, tiene como objeto efectuar un análisis de los requisitos de la escritura pública en Guatemala; tomando como guía los requisitos de la escritura pública, contenido en el Artículo 29 del Código de Notariado decreto número 314 del Congreso de la República y que a continuación se exponen:

4.1 Número de orden:

Toda escritura pública en Guatemala llevan inicialmente número de orden; ésta numeración será en forma cardinal escrita en letras. La numeración inicia con la primera escritura que el Notario autoriza en el protocolo a la que le corresponde el número “UNO” y termina con el número correspondiente a la última escritura que el Notario autoriza al cierre del protocolo cada 31 de diciembre o antes si dejare de cartular.

En la práctica se redacta adicionalmente en número arábigo, encerrado en paréntesis junto a la numeración en letras, para una mejor revisión de rápida lectura y concatenación de las escrituras para no perder el orden.

Como ejemplo: Comúnmente se redacta así: “NUMERO UNO (1).- En la Ciudad de“

Siendo lo correcto y legal: “UNO.- En la Ciudad de“

4.2 Lugar y fecha:

Todas las escrituras públicas en Guatemala llevan consignado el lugar de su otorgamiento, la cual consiste en la ubicación territorial donde se encuentre el Notario y el otorgante para el faccionamiento del instrumento público.

Siendo una ventaja en el ejercicio del notariado en la República de Guatemala debido a la libertad que se da al Notario para faccionar instrumentos públicos en sede notarial o en el lugar donde se encuentre y sea requerido para su función notarial dentro del territorio nacional así como fuera del mismo, ya que la ley del organismo judicial, faculta y reconoce el ejercicio del notariado en el extranjero, siempre con los requisitos y solemnidades de ley.

Con relación a la fecha, que consiste en el día, mes y año del otorgamiento de la escritura pública; la cual se coloca al inicio de la escritura, de conformidad con el calendario gregoriano.

4.3 Nombre y datos personales:

4.3.1 Nombre:

Todas las escrituras públicas en Guatemala se consigna los nombres y apellidos del otorgante o los otorgantes.

Entendemos por nombre, jurídicamente:

“Tiene importancia en cuanto se aplica a las personas, ya que el nombre constituye el principal elemento de identificación de las mismas. Con respecto a estas, se encuentra formado por el prenombre (bautismal o de pila quienes hayan recibido este sacramento), que distingue al individuo dentro de la familia; y el patronímico o apellido familiar. (apellido). Por regla general se usa el apellido del padre; pero, según las costumbres y los países se emplea el apellido materno a continuación del paterno; toda persona que nace debe ser inscrita en el registro civil (o de las personas) correspondiente; y en la inscripción se hará constar el nombre; (prenombre) que se dé al recién nacido y los nombres y apellidos del padre y de la madre. Tratándose de hijos extramatrimoniales; el apellido del progenitor que lo reconociere; y, si fuere reconocido por ambos se procederá en el caso de los hijos matrimoniales (apellido del padre agregándose el de la madre si así fuere expresamente solicitado) con respecto a los hijos no reconocidos por ninguno de los progenitores y a los espositos, el funcionario correspondiente pondrá un nombre y un apellido comunes. Algunas legislaciones prohíben la imposición de nombres extravagantes, ridículos, impropios de personas o que induzcan a confusión respecto al sexo. A veces se exigen que los nombres tengan una fonética y una facilidad de pronunciación con las del idioma del país que se trate.

A petición del interesado, el apellido o el nombre pueden ser cambiados por orden judicial, siempre que medien causas graves para adoptar esta medida; como el significado soez o simplemente ridículo la corrección de errores gramaticales, la conveniencia de omitir el apellido paterno cuando este corresponde al de un homicida, la sustitución del

apellido de un expósito por el de su tutor, etcétera. También la adopción produce un cambio de apellido. ¹¹⁰

Al respecto el Código Civil, decreto 106, Artículo 4, regula al respecto de nombre:

La persona individual se identifica con el nombre con que se inscriba su nacimiento en el Registro Civil, el que se compone del nombre propio y del apellido de sus padres casados o de sus padres no casados que lo hubieran reconocido. Los hijos de madre soltera serán inscritos con los apellidos de ésta. Los hijos de padres desconocidos serán inscritos con el nombre que les dé la persona o institución que los inscriba.

El caso de los menores ya inscritos en el Registro Civil con un sólo apellido, la madre o quien ejerza la patria potestad, podrá acudir nuevamente a dicho registro a ampliar la inscripción correspondiente para inscribir los dos apellidos.

4.3.2. La edad:

La edad del otorgante o de los otorgantes la cual se consigna haciendo cuenta del número de años del otorgante.

La edad se puede definir como:” Tiempo que una persona ha vivido, a contar desde que nació. Representa la edad un concepto de extraordinaria importancia jurídica; entre otras razones, porque sirve para determinar la capacidad de las personas.

¹¹⁰ Ossorio, Manuel. **Ob. Cit**; pág. 647.

En realidad se trata de una ficción derivada de las dificultades que originaría el grado de capacidad de una persona en cada caso concreto, civil o penal que se presentase. De allí que resulte indispensable fijar grados de capacidad (variables en las diversas legislaciones) de acuerdo con los años de vida del individuo, es parcialmente desde que nace hasta mayoría de edad. Sobre tal supuesto, lo que tendrá que probar es la incapacidad en determinado momento o para determinado acto.

Gatty dice: que la edad significa muy poco sobre la verdadera aptitud de la persona, por lo cual las concepciones jurídicas mas realistas, en épocas que el escaso grado de desenvolvimiento del comercio y de las relaciones sociales lo permitían se llegaba a una calificación individual, determinando caso por caso la incapacidad del individuo con independencia de su edad, principalmente basada, conforme señala De Castro, en la pubertad, la aptitud para la vida independiente o el desarrollo de la inteligencia.”¹¹¹

4.3.3. El estado civil:

Con respecto al estado civil del otorgante o de los otorgantes se identifica si es casado o soltero, según el caso. Con lo relativo al estado civil de las personas consiste en:

“Condición del individuo dentro del orden jurídico, que influye en sus facultades, capacidad y obligaciones. Así como son factores del estado civil: la calidad de nacional o extranjero; la edad; la condición de casado, soltero, viudo o divorciado, la de hijo o padre, sexo, etc. Comúnmente, en el lenguaje diario, la expresión estado civil hace referencia

¹¹¹ **ibid.** pág. 370, 371.

exclusivamente a la calidad frente al matrimonio: casado o no, viudo o separado. Son características del Estado Civil: su intransmisibilidad, su irrenunciabilidad, su susceptibilidad de transacción, su imprescriptibilidad, su insusceptibilidad de ejercerse por acción subrogatoria u oblicua.”¹¹²

Comentando al respecto en Guatemala, el Código Civil, regula en el Artículo 371, regula: civil. Las certificaciones de las actas del Registro Civil prueban el estado civil de las personas.

Pero surge una supletoriedad de éste documento, ya que éste mismo cuerpo de ley, regula en el Artículo 389 Registros parroquiales.

Los registros parroquiales prueban el estado civil de las personas nacidas antes de la institución del Registro; y también el de los nacidos en lugares y poblaciones durante el tiempo que carecieron de dicha institución.

Vemos que le da veracidad al documento extendido por el Registro parroquial, pero en ningún caso sustituye a la certificación de nacimiento extendida por el Registro Civil.

Existe un procedimiento de jurisdicción voluntaria sea, judicial o extrajudicial, que hará la diligencia de reposición o de asiento extemporáneo, para el caso en concreto.

¹¹² **ibid.** pág. 400.

4.3.4 La nacionalidad:

Con relación a la nacionalidad debe hacerse en forma expresa, siendo que la nacionalidad consiste en que: "...puede considerarse como un vínculo específico que une a una persona con un Estado; éste vínculo que determina su pertenencia a dicho Estado, le da derecho, a reclamar la protección del mismo; pero la somete también a las obligaciones impuestas por sus leyes. Otra definición de nacionalidad afirma: es el vínculo jurídico en virtud del cual una persona se convierte en miembro de la comunidad política de un Estado determinado, aceptado, en consecuencia, sus normas, tanto de derecho interno como de derecho internacional. Del contexto de ambas surge que la nacionalidad representa un vínculo regido en lo esencial, por las normas de derecho interno, y que, por ello a cada uno de los Estados que integran la comunidad internacional le corresponde legislar sobre la adquisición, pérdida y recuperación de la misma. El reconocimiento de estas normas, por otros Estados, que contemplan la solución de posibles situaciones conflictivas, entra ya en el ámbito del derecho internacional."¹¹³

4.3.5 Profesión, ocupación u oficio.

4.3.5.1. Profesión.

"Empleo, facultad u oficio que cada uno tiene y ejerce públicamente. Ese concepto omite dos notas fundamentales la de permanencia casi coincidente con la vida útil de la persona, y la de retribución, o los ingresos, como compensación del esfuerzo y por la

¹¹³ **ibid.** pág. 637.

necesidad, de hacer frente a los gastos personales y familiares con el ejercicio profesional.”¹¹⁴

4.3.5.2. Ocupación.

“Es el desempeño de un cargo, Todo Trabajo o tarea, sobre todo si es habitual.”¹¹⁵

4.3.5.3. Oficio.

“Ocupación habitual. Profesión mecánica o manual. Cargo, ministerio, empleo. Más especialmente, la que se dirigen unas autoridades a otras, o diversos funcionarios entre sí, por cuestiones relativas a sus cargos o funciones.”¹¹⁶

4.3.6 Domicilio.

Busso, citado por Manuel Ossorio: domicilio es: “El lugar que la ley fija como asiento o sede de la persona, para la producción de efectos jurídicos.”¹¹⁷

4.4 Fe de conocimiento.

La fe de conocimiento del otorgante o de los otorgantes que intervienen en la escritura, por parte del Notario, establece esa facultad; de manera que cuando los

¹¹⁴ **ibid.** pág. 806.

¹¹⁵ **ibid.** pág . 675.

¹¹⁶ **ibid.** pág. 678.

¹¹⁷ **ibid.** pág. 361.

otorgantes no son conocidos por el Notario, deben de ser identificados por medio de dos testigos conocidos por el Notario o bien puede identificarse por medio de documentos legales fehacientes, para el nacional guatemalteco, la respectiva cédula de vecindad y el extranjero el pasaporte legalmente extendido y vigente.

En cuanto a la fe de los comparecientes es que desde el momento que comparecen ante el Notario y le aseguran encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.

Comprendemos como libre ejercicio de sus derechos civiles a la facultad inherente de la persona de ejercer su libre y espontánea voluntad, sin presión, coacción o amenaza alguna, sin restricción libertaria de disposición de sus bienes, sin vicio alguno en su libre voluntad y declaración efectuada ante el Notario.

4.5. Documentos de identificación:

La legislación guatemalteca establece como requisito para la identificación del otorgante, la presentación de la cédula de vecindad o el pasaporte, siendo el primer documento exigido para el otorgante nacional y el segundo documento para el otorgante extranjero.

De conformidad con el Reglamento de la Ley de Cédulas de Vecindad, Decreto Legislativo número 1735, regula el Artículo 1 La cédula de vecindad es el documento oficial obligatorio que identifica a los guatemaltecos y extranjeros comprendidos entre los 18 y 60 años de edad, residentes en el país.

Como también citamos el Artículo 25 del Reglamento de la ley, el cual regula: Los extranjeros para obtener dicha cédula, deberán acreditar estar domiciliados e inscritos en la Secretaría de Relaciones Exteriores, salvo convenios vigentes.

De conformidad con el Reglamento Artículo 85 de la Ley de Migración: Las personas extranjeras que deseen ingresar al país deberán ser sometidas al correspondiente control migratorio.

Todas las personas que deseen entrar al país deberán llenar la boleta de embarque y desembarque y entregarla al funcionario de la Dirección General de Migración, junto con su documento internacional de identificación de viaje; es decir, el pasaporte vigente y emitido por la autoridad migratoria del país de procedencia.

El funcionario de migración sellará el pasaporte de toda persona que se someta a control migratorio. Entonces entendemos que la identificación del extranjero es el pasaporte.

En el caso de los centroamericanos, sino cuentan con el pasaporte, se identifican con el documento de identificación nacional del país de origen junto al formulario CA-4, debidamente sellado por las autoridades del país, al momento del ingreso al territorio nacional.

Actualmente, tenemos la reciente Ley que crea el Registro Nacional de Personas, RENAP, siendo el decreto 90-2005 del Congreso de la República, en donde se define un

documento de identificación el cual la ley le denomina y define como: documento personal de identificación. El documento personal de identificación que podrá abreviarse DPI, es un documento público, personal e intransferible, de carácter oficial. Todos los guatemaltecos y los extranjeros domiciliados mayores de dieciocho (18) años, inscritos en el RENAP, tienen el derecho y la obligación de solicitar y obtener el documento personal de identificación. Constituye el único documento personal de identificación para todos los actos civiles, administrativos y legales, y en general para todos los casos en que por ley se requiera identificarse. Es también el documento que permite al ciudadano identificarse para ejercer el derecho al sufragio. El reglamento respectivo regulará lo concerniente al DPI. De conformidad con el Artículo 50 del decreto precitado.

4.6. Testigos:

Testigo, es: “la persona que da testimonio de una cosa o la atestigua. Persona que presencia o adquiere directo y verdadero conocimiento de una cosa.

El vocablo tiene importancia jurídica dentro del campo procesal, constituye un medio de comprobar judicialmente la veracidad de los hechos que se debaten en un litigio o causa criminal. La falsedad de la declaración del testigo constituye el delito de falso testimonio.”¹¹⁸

En Guatemala, el Código de Notariado regula, que existen tres clases de testigos:

¹¹⁸ **ibid.** pág. 971.

4.6.1 Los llamados testigos de conocimiento o de abono:

“Son aquellos que identifican al otorgante, cuando no es conocido por el notario;

4.6.2 Los llamados testigos rogados o de asistencia:

Son aquellos que firman a ruego del otorgante que no puede o no sabe firmar;

4.6.3. Los Testigos Instrumentales:

Que comparecen obligatoriamente en la autorización de testamentos o donaciones por causa de muerte y en forma optativa en otros instrumentos.”¹¹⁹

4.7 La representación:

Se entiende por representación: “Como la facultad que tiene una persona de actuar, obligar y decidir en nombre o por cuenta de otra.”¹²⁰

Por representación legal entendemos como: “ La que el derecho positivo establece con carácter de imperativo y complementario de la capacidad de determinadas personas, sin posibilidades físicas o mentales plenas, o por causas especiales, como las de mujeres casadas en ordenamientos, cada vez mas raros.

¹¹⁹ Muñoz, Nery Roberto. **Ob. Cit;** pág. 22.

¹²⁰ Fernández del Castillo, Bernardo. **Representación, Poder y Mandato**, pág.15.

Los casos más frecuentes son:

1º. El de los menores no emancipados, ya que estén sometidos a la patria potestad o a la tutela;

2º. La de los incapaces o incapacitados sujetos a la tutela o curatela, en el caso de Guatemala, a la tutela y protutela;

3º. Las casadas donde no gozan de plena capacidad jurídica por el matrimonio;

4º. Los ausentes;

5º. Los concebidos en lo que les pueda ser favorable, para el supuesto de nacer con vida;

6º. Las personas abstractas en general;

7º. Ciertos patrimonios, como la herencia vacante y la masa de la quiebra.

La representación de las corporaciones públicas está determinada por la constitución, las leyes ordinarias y leyes reglamentarias o disposiciones municipales y recae sobre sus autoridades principales.”¹²¹

¹²¹ **Ibid.** pág. 867.

En Guatemala, se establece que el Notario debe dar razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acreditan la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndolos e indicando el lugar, fecha y funcionario o Notario que los autoriza, también debe hacer constar que dicha representación es suficiente conforme la ley y a su juicio, para el acto o contrato. La representación legal o necesaria es aquella conferida por el ordenamiento jurídico a determinadas personas que, bien por su posición familiar, bien en virtud de un cargo u oficio, actúan en nombre de otras que están incapacitadas para hacerlo por sí.

4.6.1 Clases de representación legal.

Se conocen dos clases de representación legal: la de las personas individuales y la de las personas colectivas.

“La representación legal es aquella que la ley establece como solución para las personas que necesitan ser representadas, por no poderlo hacer por sí mismas.

La representación puede ser de una persona individual a otra, para que haga valer sus derechos y cumplir con sus obligaciones, o porque dicha persona no puede o no quiere hacerlo, o bien que se trate de personas jurídicas que actúan por medio de personas individuales.

La representación se tiene por disposición de la ley, como sucede con los menores, también por voluntad de la persona al otorgar un mandato.

En el ejercicio notarial, la representación la podemos ver desde dos puntos de vista, el primero cuando una persona está otorgando un mandato o un poder a favor de otra para que la represente. Y, en el segundo caso, cuando una persona se presenta ante el notario a otorgar mandato en nombre de otra.

Los dos puntos de vista son delicados, en el primero porque al otorgar un mandato, debemos de tener los conocimientos adecuados para faccionar la clase de mandato que nuestro cliente requiere, con las cláusulas necesarias de validez.

En el segundo aspecto, cuando se presenta una persona a otorgar en nombre de otro, y acredita la presentación con un poder o mandato debemos de calificarlo y estar seguros que el mismo, es suficiente conforme a la ley y a nuestro juicio, para el acto o contrato que se pretende celebrar. ¹²²

Las personas jurídicas, colectivas, sociales o abstractas necesitan forzosamente contar con un representante legal que las represente, independientemente, que sean reguladas por el derecho público o derecho privado, según la materia.

4.8. El intérprete

Interprete, "Es la persona que interpreta, es decir: persona que se ocupa de explicar a otras, en idioma que entienden lo dicho en lengua que les es desconocida. En cierto modo, puede decirse que el interprete es, en relación a la palabra hablada, lo mismo que el

¹²² Muñoz, Nery Roberto. **La forma notarial en el negocio jurídico**. pág. 69, 70.

traductor con respecto a la escrita. Tanto el interprete como el traductor tienen relevante importancia en materia forense, por la sencilla razón de que en un país se realizan actos jurídicos (contratos, testamentos, declaraciones verbales, judiciales o extrajudiciales de índole civil o penal) en que intervienen personas que, por desconocer el idioma del país en que actúan, se expresan en el de su origen. De ahí que los interpretes y traductores públicos constituyan un elemento indispensable para la relaciones administrativas y judiciales.”¹²³

Cuando los otorgantes o alguno de ellos no supiere o ignorare el idioma oficial, intervendrá un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma, el cual de ser posible deberá ser traductor jurado.

En Guatemala, existe únicamente un decreto que reconoce la existencia del título de traductor jurado, únicamente para idiomas del español a inglés.

Existe un vacío legal en cuanto al reconocimiento del traductor oficial o reconocido por ley para la diversidad de lenguas vernáculas del interior del país, por regiones, por circunscripciones delimitadas entre municipios y lugares de mayorías indígenas, donde es difícil el otorgamiento de instrumentos públicos ya que muchas personas son monolingües y difícilmente entienden o hablan el idioma español.

¹²³ **Ibid.** pág. 531.

4.9. Documentos que se deben tener a la vista:

En Guatemala los documentos que el Notario debe tener a la vista en el otorgamiento de la escritura están en primer lugar, los que identifican a la persona, tales como la cédula de vecindad, para el nacional, o el pasaporte, para el extranjero; en segundo lugar los documentos justificativos de la representación; y en tercer lugar los documentos que servirán de base para la realización del acto o contrato, tales como comprobantes, testimonios, títulos y certificaciones, por lo que el Notario da fe de haberlos tenido a la vista.

4.10. Transcripciones:

En Guatemala el Notario transcribe las actuaciones ordenadas por la ley o que a su juicio, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de diligencias judiciales o administrativas.

La transcripción es la copia textual de resolución, orden o diligencia judicial o administrativa.

Precisamente, de conformidad con la ley de la materia, es un requisito muy especial en Guatemala, con ello vemos que el Notario, investido de autoridad, especialmente de fe pública todo acto, declaración de voluntad, o contrato que se derive de los casos enunciados por la ley, queda a juicio del Notario, transcribirlos o no, o simplemente acompañar una copia, certificada de la autoridad, acerca del instrumento público.

“Copia; reproducción íntegra y fiel de un escrito. En el derecho inmobiliario, inscripción literal que en el Registro de la Propiedad hace el Registrador en cuanto a los títulos que los interesados presentan.”¹²⁴

4.11. Lectura.

De todo instrumento público se debe, por obligación de ley, dar lectura a las partes otorgantes del mismo, por el Notario. En Guatemala el Notario da fe de haber leído el instrumento a los interesados.

4.12. Fedación y advertencias.

Es la parte del instrumento público conocida como conclusión: Aquí ya no aparecen cláusulas del instrumento otorgado, ya que solo aparece la fedación del Notario, es decir: En donde el Notario, da fe de haber dado lectura íntegra del instrumento a los comparecientes. Así como de haberse tenido a la vista los documentos de identificación de las personas que comparecieron, tanto de haber tenido a la vista los documentos justificativos de la calidad de representación con que comparecieron o si alguno de los comparecientes actuó como representante de una o varias personas que sean menores de edad, como representante de una persona declarada incapaz o en estado de interdicción, o representante de una persona jurídica colectiva, ya sea de derecho público o privado, o como representante de una entidad estatal, mercantil, civil, indígena, administrativa, religiosa, sindical, política, de cooperativa o una organización no gubernamental, sea

¹²⁴ **Ibid.** pág. 988

nacional o internacional, legalmente reconocida por la ley. Así como citar el documento con el cual se acreditó el derecho de propiedad, ya sea que éste relacionado dentro de una de las cláusulas del instrumento, o citado en éste espacio o en el caso que la ley permite que si la persona no presentó ningún documento justificativo de propiedad, pero dado el caso, el Notario compareció personalmente a verificar un libro o inscripción, de un registro público, hará constar la circunstancia de que tuvo a la vista los libros que contienen dicha inscripción a favor de determinado otorgante.

Adicionalmente las advertencias que el Notario hace a los otorgantes sobre los efectos legales del acto o contrato es decir en el caso de instrumentos públicos que sean gravados con tarifas de impuesto, que comúnmente son la Ley del Impuesto al Valor Agregado, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolo, así como las obligaciones de presentar el testimonio de la escritura pública ante los registros públicos respectivos, cuando sean objeto de inscripción, anotación o razonamiento para su validez legal.

Debemos hacer las advertencias que el Código de Notariado, exige para el otorgamiento de contratos traslativos de dominio, referentes a bienes, ya sean muebles o inmuebles, es decir, que en todo acto o contrato el otorgante hace constar de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato existen o no gravámenes o limitaciones cuando estos puedan afectar los derechos del otro otorgante, tiene la obligación de ley el Notario de advertirles sobre las responsabilidades en que incurren si así no lo hicieron, es decir vicio del consentimiento por evicción de vicios ocultos.

4.13. Las firmas o impresión dactilar.

Todas las escrituras públicas en Guatemala deben contener las firmas de los otorgantes, testigos e intérpretes, si los hubiere, así como la impresión dactilar si el otorgante no sabe o no pudiere firmar éste dejará la impresión dactilar del dedo pulgar derecho o en su defecto, otro que especificará el Notario firmando por él un testigo, si fueren varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho, y la firma del Notario que autoriza precedidas de las palabras “Ante mí “.

Entendemos como firma a la: “Representación por escrito del nombre de una persona, puesta por ella misma de su puño y letra. En los actos instrumentados privadamente por escrito, se exige la firma de las partes como requisito esencial para la existencia de los mismos”.¹²⁵

En la legislación guatemalteca, no existe una ley que regule el uso de la firma, es libre la creación de la firma, sea legible o ilegible, quedando en potestad y criterio de la persona para crearla o utilizarla; en legislaciones foráneas de corriente anglosajona se exige que las personas al firmar deberán de utilizar su nombre ya de forma completa o conforme ésta sea legible; y en algunos casos todavía se exige el uso de la rúbrica.

Cuando el Notario fuere el otorgante, pondrá antes de firmar, la expresión:

“Por mí y ante mí “.

¹²⁵ **Ibid.** pág. 437

4.14. La autorización.

En Guatemala el Notario autoriza la escritura pública con su firma precedida de las palabras “ Ante mí “ y si el Notario es el propio otorgante, con las palabras “ Por mí y ante mí “.

4.15. Sello notarial.

El sello “Es el utensilio de metal o caucho, casi siempre reproduce armas, divisas, inscripciones, nombres o cifras de identificación de un Estado soberano, autoridad, institución, sociedad o particular y que se emplea en los documentos para darles mayor autenticidad y aclarar la firma o procedencia de quién lo emite, o suscribe o por la seguridad que brinda; al ser más difícil emitir tales laminas o planchas, lo cual requiere diversos trabajos de fundición u otro arte, que no está al directo alcance de todos, mientras que la imitación de letra y firma se verifica por muchos tan hábiles como pocos escrupulosos . ; Lo impreso, estampado o de relieve por aplicación del sello descrito !, cada uno de los discos de metal o de cera que antiguamente se llevaban documentos importantes o solemnes, unidos al pergamino o papel por hilos y cintas. ; Material adhesivo que se coloca a un cierre o un objeto para que no pueda abrirse o moverse sin romperlo. Oficina donde se llenan algunos documentos ! ; Figuradamente características singularidad de una cosa que se reconoce en otra. En algunos países de América hoja de papel sellado.”¹²⁶

¹²⁶ **Ibid.** pág. 910

Al ser sello notarial, se marca con validez legal un documento, es decir que al ser solemnizado en papel, firmado por los otorgantes, así como la firma y sello notarial, vemos que el sello es un elemento material indispensable para la autorización del documento que se otorga ante Notario.

De lo contrario estaríamos incumpliendo con los requisitos que la ley exige y fija para el otorgamiento de las escrituras públicas, o la constancia de hechos y circunstancias que se plasman en las actas notariales.

CAPÍTULO V

5. Redacción de transcripciones notariales.

5.1. Transcripciones notariales.

5.1.1. Transcripción del auto final en donde aprueba las diligencias extrajudiciales de adopción de menor de edad.

Yo la notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y el auto que aprueba las diligencias voluntarias extrajudiciales de adopción que copiado literalmente contiene: "OFICINA PROFESIONAL NOTARIO JOSÉ FERNANDO VELA VIDEZ. Cuarta avenida quince guión sesenta, zona diez, ciudad de Guatemala. Guatemala veintisiete de abril del dos mil.-----

SE TIENE A LA VISTA para resolver las diligencias voluntarias extrajudiciales de ADOPCIÓN de la menor ALEJANDRA MARIA CASTRO (UNICO APELLIDO), que ante mi iniciaron y siguen los señores MARCELO FERNANDO CASTILLO ALONZO e INGRID MARIA HERNÁNDEZ DE CASTILLO. -----

DEL ESTUDIO DEL EXPEDIENTE APARECE: Que los señores MARCELO FERNANDO CASTILLO ALONZO e INGRID MARIA HERNANDEZ DE CASTILLO, casados entre si, requirieron mis servicios notariales el veintisiete de febrero del presente año, para las presentes diligencias, manifestando para el efecto que es su deseo adoptar a la menor Alejandra Maria Castro (único apellido), y que cuenta con la anuencia de la Directora

Técnica de la entidad “ HOGAR AVE MARIA “ señora Judith Alvarado Sánchez, ya que la Tutela Legal de la referida menor está a cargo del mencionado hogar.-----

DE LA PRIMERA RESOLUCIÓN: Con fecha veintisiete de febrero del presente año, se dicto la primera resolución, en la cual se tuvo por iniciadas la diligencias, dejándose agregados al expediente los documentos presentados, se señaló audiencia el doce de marzo del año en curso, para recibir la declaración testimonial de los testigos propuestos, se solicitó el Estudio Socio-económico a la Trabajadora Social adscrita a un Juzgado de Familia y que en su oportunidad se diera audiencia a la Procuraduría General de la Nación.-----

DE LAS PRUEBAS RENDIDAS: l) Documental: a) Certificación de la partida de matrimonio de los señores MARCELO FERNANDO CASTILLO ALONZO e INGRID MARIA HERNÁNDEZ CASTILLO, número CIENTO VEINTE, folio CINCUENTA, del libro VENTE de matrimonios notariales del Registro Civil de Guatemala del Departamento de Guatemala, extendida con fecha veinte de enero de mil novecientos noventa y nueve. b) Certificación de la partida de nacimiento de la menor ALEJANDRA MARIA CASTRO (UNICO APELLIDO), número DIEZ MIL, folio QUINIENTOS , del libro DOSCIENTOS , de nacimientos del Registro Civil de Guatemala, Departamento de Guatemala. c) Certificación de la partida de nacimiento del señor MARCELO FERNANDO CASTILLO ALONZO, número TRESCIENTOS DIEZ, filio NOVENTA, del libro NOVENTA Y NUEVE de nacimientos del Registro Civil de Guatemala del Departamento de Guatemala, extendida con fecha veinte de enero de mil novecientos noventa y nueve; d) Certificación de la partida de nacimiento de la señora INGRID MARIA HERNÁNDEZ DE CASTILLO, número DOSCIENTOS CINCUENTA, folio VEINTE, del libro CIENTO TREINTA, de nacimientos del Registro Civil de Guatemala, Departamento de Guatemala, extendida con fecha veinte

de enero de mil novecientos noventa y nueve; e) Informe Social rendido por la Trabajadora Social CARMEN BARRIOS LEMUS, adscrita al programa de adopciones, de la Secretaría de Bienestar Social, Dirección de Bienestar Infantil, de la entidad "HOGAR AVE MARIA", de fecha diez de septiembre de mil novecientos noventa y nueve. f) Certificación de la autorización dictada por la Directora Técnica Administrativa de la entidad "HOGAR AVE MARIA", señora JUDITH ALVARADO SÁNCHEZ de fecha dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y nueve en la que se autoriza a los esposos CASTILLO HARNANDEZ iniciar diligencias voluntarias de adopción de la menor ALEJANDRA MARIA CASTRO (ÚNICO APELLIDO). g) Formulario de adopción número cuatro "HOGAR AVE MARIA", que contiene el consentimiento expreso por parte de la Directora Técnica del "HOGAR AVE MARIA" señora JUDITH ALVARADO SÁNCHEZ , para que la menor ALEJANDRA MARIA CASTRO sea adoptada por los esposos CASTILLO HERNÁNDEZ, documento expedido el dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, el cual fue ratificado. h) Constancia de carencia de antecedentes penales de INGRID MARIA HERNÁNDEZ DE CASTILLO, de fecha cinco de febrero del año en curso, extendida por el Director del Departamento de Estadística Judicial. i) Constancia de carencia antecedentes penales de MARCELO FERNANDO CASTILLO ALONSO, de fecha cinco de febrero del año en curso, extendida por el Director del Departamento de Estadística Judicial. j) Certificaciones Médicas extendidas por el Doctor LUIS PEDRO RAMÍREZ LOPEZ, colegiado mil seiscientos, ambos de fecha diez de febrero del año en curso, en las que consta la buena salud del señor MARCELO FERNANDO CASTILLO ALONSO y la señora INGRID MARIA HERNÁNDEZ DE CASTILLO, respectivamente. K) Constancia de Trabajo extendida por el señor CARLOS RENE RECINOS PAZ, Gerente General de la Entidad denominada "EXPORTACIONES

TRADICIONALES, SOCIEDAD ANONIMA“ donde hace constar que el señor MARCELO FERNANDO CASTILLO ALONSO labora desde el primero de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, y que desempeña el puesto de GERENTE DE PLANTA. II) Testigos: El día doce de marzo del año en curso, se recibieron las declaraciones testimoniales de MARIA ELENA PALACIOS y CRISTINA MARIA PINEDA ROSALES, personas honorables, idóneas y contestes, cuyos testimonios acreditan las buenas costumbres de los futuros padres adoptantes y su posibilidad económica y moral para cumplir con las obligaciones que la adopción impone. III) Informe y opinión favorable, bajo juramento, rendido por la Trabajadora Social Primera del Juzgado Quinto de Familia de este departamento, con fecha ocho de abril del año en curso. IV) Audiencia: Asimismo consta que la Procuraduría General de la Nación al evacuar la audiencia que se le confirió para que rindiera su dictamen en relación al fondo del presente expediente, en dictamen de fecha veinte de abril del año en curso, opinó que procede acceder a lo solicitado en el acta notarial inicial y mandar, que se otorgue la escritura respectiva.-----

CONSIDERANDO: Que el Artículo 28 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria establece que la adopción regulada en el Código Civil, puede ser formalizada ante Notario, sin que se requiera la previa aprobación judicial de las diligencias. El Artículo 29 de la citada Ley regula que la solicitud de la persona que desee adoptar a otra, puede hacerse ante Notario, presentando la certificación de la partida de nacimiento correspondiente y proponiendo el testimonio de dos personas honorables a efecto de acreditar las buenas costumbres del adoptante y su posibilidad económica y moral para cumplir las obligaciones que la adopción impone, y el informe y opinión favorable, bajo juramento de una trabajadora social adscrita al Tribunal de Familia de su Jurisdicción; y, el Artículo 32 regula que llenados los requisitos anteriores, el Notario. Oirá

a la Procuraduría General de la Nación y si esta institución no pusiere objeción alguna se otorgara la escritura respectiva. En virtud de lo anterior, llenados los requisitos exigidos por la ley y no habiendo objeción alguna por parte de la Procuraduría General de la Nación, el infrascrito Notario estima procedente DECLARAR CON LUGAR las presentes diligencias de ADOPCIÓN, mandando a que se otorgue la escritura pública correspondiente. -----

ARTÍCULOS: 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 239, 240, 244, y 435, del Código Civil ; 1 , 2 , 3, 4, 5, 6, 7, 28, 29, 30, 31, 32, 33, y 34 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.-----

POR TANTO: Con base en lo considerado y leyes citadas, al resolver se DECLARA:

I) Con lugar las presentes Diligencias Voluntarias Extrajudiciales de Adopción de la menor ALEJANDRA MARIA CASTRO (único apellido), promovida por los esposos MARCELO FERNANDO CASTILLO ALONSO e INGRID MARIA HERNÁNDEZ DE CASTILLO; y, en consecuencia se ordena otorgar la escritura pública de adopción respectiva. II) Extiéndase el correspondiente testimonio para enviarlo a los registros que procedan, a fin de que se haga la inscripción especial y anotaciones relativas a la adopción. III) Remítase el presente expediente al Archivo General de Protocolos, a efecto que dicha institución disponga la forma en que se archiva, aparece la firma ilegible y sello del Notario, así como los timbres notariales que afectan la presente resolución.” c) Que advierto los efectos legales del presente escritura y la obligación de presentar el testimonio de esta escritura al Registro Civil que corresponde; y d) leí lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan, y firman.

f

f

ANTE MI:

5.1.2. Transcripción del auto final en donde se aprueban las diligencias voluntarias extrajudiciales de disposición de bien inmueble de menor de edad.

Yo, la notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y el auto que aprueba las diligencias extrajudiciales de disposición de bienes de menor de edad el que copiado literalmente contiene: "OFICINA PROFESIONAL DEL NOTARIO JOSÉ FERNANDO VELA VIDEZ. Cuarta avenida quince guión sesenta, zona diez, ciudad de Guatemala. Guatemala, treinta de abril del dos mil.-----

SE TIENE A LA VISTA para resolver las diligencias voluntarias extrajudiciales de DISPOSICIÓN DE BIENES DE MENOR DE EDAD, Bienes de la menor ALEJANDRA EMILY LOPEZ MOLINA que ante mi iniciaron y siguen los señores IGNACIO LOPEZ TARSO y LAURA LUZ MOLINA CANO. -----

DEL ESTUDIO DEL EXPEDIENTE CONSTA: Que los señores Laura Luz Molina Cano e Ignacio López Tarso, mayores de edad, guatemaltecos, casados entre si, requirieron mis servicios notariales el tres de enero del presente año, manifestando que actúan en su calidad de padres y en el ejercicio de la Patria Potestad de su hija menor de edad de nombre Alejandra Emily López Molina, calidad que fue debidamente acreditada, manifestando que por necesidad de migrar hacia los Estados Unidos de Norteamérica, y por haber sido beneficiados, los tres, con la residencia permanente y haber obtenido ambos padres permiso de trabajo en los Estados Unidos de Norteamérica; y debido a que todos los miembros de su familia radican en la Ciudad de Nashville del Estado de Tennessee; se ven en la necesidad de enajenar el bien propiedad de su hija menor de edad, identificado como numero de Finca Diez (10), Folio Treinta y ocho (38) del Libro

Cuatrocientos (400) de Guatemala, un inmueble con construcción de casa de madera y lamina y cuenta con servicios de energía eléctrica y agua, dicho inmueble se encuentra situado en el camino vecinal que conduce a la Aldea El Guijarro en la jurisdicción de Palencia municipio del departamento de Guatemala, con las medidas y colindancias que aparecen en la respectiva inscripción de dominio, debidamente acreditada en el expediente, enajenación que se efectuará a favor del señor Humberto Nicolas Girón Lemus. -----

DE LA PRIMERA RESOLUCIÓN : Con fecha ocho de enero del año en curso, se dictó la primera resolución, en la cual se tuvo por iniciadas las diligencias dejando dentro del expediente de merito la documentación presentada, ordenando recibir las declaraciones testimoniales correspondientes y dar oportunamente la Audiencia de ley a la Procuraduría General de la Nación. DE LAS PRUEBAS RENDIDAS: I. Documental : a. Certificación de la partida de nacimiento de la menor ALEJANDRA EMILY LÓPEZ MOLINA , extendida por el Registrador Civil de la Capital, Departamento de Guatemala el veintiuno de enero de mil novecientos noventa y nueve; b. Certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central de la Finca Diez (10), Folio Treinta y ocho (38) del Libro Cuatrocientos (400) de Guatemala, extendida el treinta d enero de mil novecientos noventa y ocho; d. Avalúo practicado por el valuador autorizado Omar Alberto Mejia Ordóñez con fecha quince de abril del presente año; e. Informe rendido por la Trabajadora Social del Juzgado Primero de Familia Claudia Maria Mazariegos Reyes, con opinión favorable para declarar procedente las presentes diligencias. II. Declaración Testimonial : Las declaraciones testimoniales de los señores Juan Francisco Lavarreda Mejia y José Joaquin Pineda Ruiz. III. Audiencia: Con fecha tres de abril del año dos mil , se confirió a la

Procuraduría General de la Nación con el objeto de que se pronunciara al respecto de las presentes diligencias, haciéndolo en forma favorable el ocho de abril del dos mil. -----

CONSIDERANDO: Que el Artículo 11 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria establece que la solicitud para disponer o gravar bienes de menores, incapaces o ausentes, podrá presentarse y tramitarse ante Notario cumpliéndose con los Artículos 420 y 421 del Código Procesal Civil y Mercantil. El Artículo 12 de ésta misma ley establece, que el Notario, con audiencia a la Procuraduría General de la Nación y con notificación al Tutor o Representante del menor, en su caso, mandará a recabar la prueba propuesta y practicará de oficio, cuantas diligencias sean convenientes en caso de que fuere necesaria la tasación de bienes será practicada por un valuador autorizado, de conformidad con la ley, y por ultimo de la mencionada ley establece que una vez recibida la prueba, el Notario dictará resolución bajo su mas estricta responsabilidad, la cual deberá de contener los requisitos que determina el Artículo 423 del Código Procesal Civil y Mercantil, en el presente caso en vista de los hechos probados y habiéndose cumplido con todos los requisitos legales es procedente que se dicte la resolución que en derecho corresponde, ARTICULOS: 1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 11, 12, 13 de DECRETO 54-77 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA; 142, 161, 178, 186, 420, 421, 422, 423 del CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL. POR TANTO: Con base en lo considerado y leyes citadas, al resolver, DECLARO: I.- Con Lugar la presentes diligencias de Declaratoria de Disposición de Bienes de Menores, promovidas por los señores: Laura Luz Molina Cano e Ignacio López Tarso, y se declara la utilidad y necesidad de la venta de la finca. II.- Se autoriza el otorgamiento de la escritura publica traslativa de domino por parte de los señores Laura Luz Molina Cano e Ignacio López Tarso, en el ejercicio de la patria potestad y en representación de su menor hija ALEJANDRA EMILY LÓPEZ MOLINA, bien

inmueble que por compraventa se le efectuará a favor del señor Humberto Nicolas Girón Lemus, en la cual se enajenará la totalidad de la Finca Diez (10), Folio Treinta y ocho (38) del Libro Cuatrocientos (400) de Guatemala, un inmueble con construcción de casa de madera y lamina y cuenta con servicios de energía eléctrica y agua, dicho inmueble se encuentra situado en el camino vecinal que conduce a la Aldea El Guijarro en la jurisdicción de Palencia municipio del Departamento de Guatemala, con las medidas y colindancias que aparecen en la respectiva inscripción de dominio, debidamente acreditada en el expediente. III.- Se nombra como Notario para el faccionamiento del instrumento publico al Notario Estuardo Humberto Paz Pineda; IV.- El precio de la compraventa del bien inmueble relacionado es de Cuarenta mil Quetzales (Q. 40,0000.00), que deberá de ser pagados en al contado, los cuales se depositarán previamente en una institución bancaria a nombre de la menor ALEJANDRA EMILY LÓPEZ MOLINA, debiéndose transcribir la presente resolución así como el comprobante de deposito producto de la compraventa a favor de la menor. Aparece firma ilegible, del Notario y sello profesional. “Así como la Boleta de Depósito de Ahorro la que copiada literalmente: “Banco del Agromercantil, S.A. Boleta de Deposito de Ahorro No. 1-00-00780 Guatemala Día 25 Mes 04 Año 2000 Cuenta 56-104735-4 Nombre de la Cuenta: ALEJANDRA EMILY LOPEZ MOLINA efectivo 40,000.00 quetzales en letras cuarenta mil Quetzales exactos, aparece la firma ilegible del enterante, firma y sello del Receptor de la Agencia Bancaria”.

c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, d) leí lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman.

f

f

ANTE MI:

5.1.3 Trascricpción del auto final en donde se aprueban las diligencias voluntarias extrajudiciales de disposici3n de bien inmueble de un incapaz.

Yo la notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentaci3n relacionada y el auto que aprueba las diligencias extrajudiciales de disposici3n de bien inmueble de un incapaz el que copiado literalmente contiene:
"OFICINA PROFESIONAL. NOTARIA INGRID EUGENIA MERIDA HERRERA. Cuarta avenida quince gui3n sesenta, zona diez, ciudad de Guatemala. Guatemala, treinta de abril del dos mil.-----

SE TIENE A LA VISTA para resolver las diligencias voluntarias extrajudiciales de DISPOSICI3N DE BIENES DE INCAPAZ, bienes del incapaz ALEJANDRO MISAEL LOPEZ L3PEZ que ante mi iniciaron y siguen los se1ores MART3N LOPEZ OBRADOR Y CLAUDIA LUCIA LOPEZ CHANCHAVAC. -----

DEL ESTUDIO DEL EXPEDIENTE CONSTA: Que los se1ores Mart3n L3pez Obrador y Claudia Lucia L3pez Chanchavac ambos mayores de edad, guatemaltecos, casados entre si, requirieron mis servicios notariales el quince de noviembre del a1o dos mil cinco, manifestando que actúan en su calidad de padres y en el ejercicio de la patria potestad de su hijo de nombre Alejandro Misael L3pez L3pez, calidad que fue debidamente acreditada, manifestando que por necesidad de solventar los gastos m3dicos de la operaci3n del incapaz Alejandro Misael L3pez L3pez operaci3n de transplante de ri13n; se ven en la necesidad de enajenar el bien propiedad de su hijo, identificado bajo el n3mero de Finca Ciento cuarenta y cinco (145), Folio Diez (10) del Libro Trescientos (300) de Guatemala, un inmueble con construcci3n de casa de madera y lamina y cuenta con servicios de energ3a el3ctrica y agua, posee cultivos de guisquiles y ma3z, dicho inmueble se encuentra

situado en el camino vecinal que conduce a la Aldea El Platanar en la jurisdicción de San José Pinula municipio del departamento de Guatemala, con las medidas y colindancias que aparecen en la respectiva inscripción de dominio, debidamente acreditada en el expediente. -----

DE LA PRIMERA RESOLUCIÓN: Con fecha treinta de diciembre del año dos mil cinco, se dictó la primera resolución, en la cual se tuvo por iniciadas las diligencias dejando dentro del expediente de merito la documentación presentada, ordenando recibir las declaraciones testimoniales correspondientes y dar oportunamente la Audiencia de ley a la Procuraduría General de la Nación. DE LAS PRUEBAS RENDIDAS : I. Documental: a. Certificación de la partida de nacimiento del joven Alejandro Misael López López, extendida por el Registrador Civil de San José Pinula, Departamento de Guatemala, con fecha dieciocho de noviembre de dos mil cinco; b. Certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central de la Finca Ciento Cuarenta y Cinco (145), Folio Diez (10), del Libro Trescientos (300) de Guatemala, extendida el doce de diciembre del dos mil cinco; c. Avalúo practicado por el valuador autorizado Obdulio José Matías Hernández con fecha quince de enero del presente año; d. Informe rendido por la Trabajadora Social del Juzgado Tercero de Familia Claudia Maria Mazariegos Reyes, con opinión favorable para declarar procedente las presentes diligencias, de fecha quince de febrero del año en curso. II. Declaración Testimonial: Las declaraciones testimoniales de los señores Francisco José Salazar Méndez y Pedro Alonso Morales Cumes. III. Audiencia: Con fecha veinte de febrero del año dos mil seis, se confirió a la Procuraduría General de la Nación con el objeto de que se pronunciara al respecto de las presentes diligencias, haciéndolo en forma favorable con fecha veintiocho de febrero del dos mil seis. CONSIDERANDO: Que el Artículo 11 de la Ley Reguladora de

la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria establece que la solicitud para disponer o gravar bienes de menores, incapaces o ausentes, podrá presentarse y tramitarse ante Notario cumpliéndose con los Artículos 420 y 421 del Código Procesal Civil y Mercantil. El Artículo 12 de ésta misma ley establece, que el Notario, con audiencia a la Procuraduría General de la Nación y con notificación al Tutor o Representante del incapaz, en su caso, mandará a recabar la prueba propuesta y practicará de oficio, cuantas diligencias sean convenientes en caso de que fuere necesaria la tasación de bienes será practicada por un valuador autorizado, de conformidad con la ley, y por ultimo de la mencionada ley establece que una vez recibida la prueba, el Notario dictará resolución bajo su mas estricta responsabilidad, la cual deberá de contener los requisitos que determina el Artículo 423 del Código Procesal Civil y Mercantil, en el presente caso en vista de los hechos probados y habiéndose cumplido con todos los requisitos legales es procedente que se dicte la resolución que en derecho corresponde: ARTICULOS: 1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 11, 12, 13 de DECRETO 54-77 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA; 142, 161, 178, 186, 420, 421, 422, 423 del CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL. POR TANTO: Con base en lo considerado y leyes citadas, al resolver, se DECLARA: I.- Con Lugar la presentes diligencias voluntarias extrajudiciales de DISPOSICIÓN DE BIENES DE INCAPAZ, promovidas por los señores: Martín López Obrador y Claudia Lucia López Chanchavac, y se declara la utilidad y necesidad de la venta de la finca; II.- Se autoriza el otorgamiento de la escritura publica traslativa de domino por parte de los señores Martín López Obrador y Claudia Lucia López Chanchavac, en el ejercicio de la patria potestad y en representación del incapaz ALEJANDRO MISAE LÓPEZ LÓPEZ, bien inmueble que por compraventa se le efectuará al señor Filiberto de Jesús Mendez Suazo, en la cual se enajenarán la totalidad de la Finca Ciento Cuarenta y Cinco (145),

Folio Diez (10), del Libro Trescientos (300) de Guatemala, un inmueble con construcción de casa de madera y lamina, y cuenta con servicios de energía eléctrica y agua, posee cultivos de guisquiles y maíz, dicho inmueble se encuentra situado en el camino vecinal que conduce a la Aldea El Platanar en la jurisdicción de San José Pinula municipio del departamento de Guatemala, con las medidas y colindancias que aparecen en la respectiva inscripción de dominio, debidamente acreditada en el expediente; III.- Se nombra como Notario para el faccionamiento del instrumento publico al Notario Estuardo Humberto Paz Pineda; IV.- El precio de la compraventa del bien inmueble relacionado es de Cincuenta mil Quetzales (Q. 50,0000.00), que deberá de ser pagados al contado, los cuales se depositarán previamente en una institución bancaria a nombre del incapaz ALEJANDRO MISAEL LÓPEZ LÓPEZ, debiéndose transcribir la presente resolución así como el comprobante de deposito producto de la compraventa a favor del incapaz . Aparece firma ilegible, del Notario y sello profesional. Así como la Boleta de Depósitos de Ahorro la que copiada literalmente contiene: ‘ Banco de Desarrollo Rural, S.A. – BANRURAL- Boleta de Deposito de Ahorro No. 10000,780 Guatemala Día 25 Mes 02 Año 2006 Cuenta 56-104735-4 Nombre de la Cuenta: ALEJANDRO MISAEL LÓPEZ LÓPEZ efectivo 50,000.00 quetzales en letras Cincuenta mil Quetzales exactos, aparece la firma ilegible del enterante, firma y sello del Receptor de la Agencia Bancaria”... c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura, declaración fiscal y pago de impuestos; y, d) leí lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez, efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f

ANTE MI:

5.1.4 Transcripción del auto final que aprueba las diligencias voluntarias extrajudiciales de constitución de un patrimonio familiar.

Yo la notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y el auto que aprueba las diligencias voluntarias extrajudiciales de constitución de patrimonio familiar que copiado literalmente contiene:

“OFICINA PROFESIONAL DEL NOTARIO JOSÉ FERNANDO VELA VIDEZ. Cuarta avenida quince guión sesenta, zona diez, ciudad de Guatemala. Guatemala, cuatro de Septiembre del dos mil.-----

SE TIENE A LA VISTA para resolver las diligencias voluntarias extrajudiciales de CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR, que ante mi inició el señor LUIS FERNANDO HERRERA SEGURA. -----

DEL ESTUDIO DEL EXPEDIENTE CONSTA: Que con fecha veinte de julio del presente año, el señor Luis Fernando Herrera Segura, requirió mis servicios profesionales solicitando se constituya patrimonio familiar a favor de su cónyuge CARLA MARIA PERALTA RAMÍREZ y su hijo menor de edad JUAN PABLO HERRERA PARALTA; dicho patrimonio se constituirá sobre la finca rústica de su propiedad, inscrita en el Registro General de la Propiedad de la zona central, al número CIENTO DOCE, folio CINCUENTA, del libro SEIS de Escuintla, consistente en lote de terreno sin construcción ubicado en jurisdicción municipal de Masagua del departamento de Escuintla denominado “La Ceiba “, con la extensión superficial, medidas y colindancias consignadas en la respectiva inscripción de dominio y en el acta inicial de requerimiento.-----

DE LA PRIMERA RESOLUCIÓN : Con fecha veinte de Julio del año en curso, se dictó la primera resolución, en la cual se tuvo por iniciadas las diligencias dejando agregado al

expediente la documentación presentada, ordenando hacer las publicaciones de ley y de dar intervención a la Procuraduría General de la Nación.-----

DE LAS PRUEBAS RENDIDAS: I. Documental: a. Certificación de la partida de matrimonio, extendida por el Registrador Civil de la Capital del Departamento de Guatemala, con fecha veinte de mayo del presente año; b. Certificación de la partida de Nacimiento del menor JUAN PABLO HERRERA PERALTA extendida por el Registrador Civil de la capital del Departamento de Guatemala con fecha veinticinco de mayo del presente año. c. Testimonio de la escritura pública número DIEZ, autorizada por el Notario Carlos Jerónimo Virula Brisa, en ésta Ciudad Capital el diez de febrero de mil novecientos ochenta, debidamente registrada. d. Certificación del registro de la finca mencionada extendida por el Registrador General de Propiedad de la zona central, el dos de julio del presente año. e. Certificación de matrícula fiscal extendida por el Director de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, con fecha dos de julio del presente año; y f) Acta notarial de declaración jurada de fecha dieciocho de abril del presente año; II. PUBLICACIONES: con fecha veintiocho de julio, cinco y veinte de agosto del presente año, se hicieron en el diario oficial Diario de Centroamérica y en Prensa Libre, sin que hubiera oposición; III. AUDIENCIA: Se dio audiencia a la Procuraduría General de la Nación quien con fecha treinta de agosto del presente año, opinó en forma favorable. -----

CONSIDERANDO: Que el Artículo 24 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, establece que salvo lo que permitan las leyes especiales para la constitución de un patrimonio familiar, la solicitud debe presentarse ante notario para cuyo efecto se llenaran los requisitos que establece el Artículo 444 del Código Procesal Civil y Mercantil. Son aplicables las disposiciones del Código Civil excepto lo que

se refiere a la aprobación. Regula el Artículo 25 de la misma ley que si la solicitud se encontrara bien documentada, el notario dispondrá la publicación en el diario oficial y en otro de los de mayor circulación, por tres veces, en el término de treinta días; y, regula el Artículo 26 que pasado el término de las publicaciones sin que se hubiera prestado oposición, El notario oirá a la Procuraduría General de la Nación, llenados los requisitos anteriores, el notario autorizará la escritura la cual será firmada por la persona que constituye el patrimonio familiar en su carácter de fundador. La escritura expresará los nombres de los beneficiarios, bienes que comprende, valor y tiempo de duración.-----

CONSIDERANDO: Que con la documentación acompañada ha quedado establecido que el señor LUIS ALONZO PERALTA, es propietario del bien inmueble identificado, mismo que se encuentra libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones, al igual que los demás bienes del solicitante y que al citado bien esta declarado en Matrícula Fiscal de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, con un valor de NOVENTA MIL QUETZALES. En tal virtud habiéndose probado los extremos requeridos para el establecimiento del patrimonio familiar solicitado por el requirente, a favor del cónyuge e hijo menor de edad mencionados, no existiendo ninguna oposición a las diligencias y con la opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación, resulta procedente hacer la declaración que en derecho corresponde. Artículos: 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 364, 368 del Código Civil; 444, 445, 446 del Código Procesal Civil y Mercantil; y, 1, 2, 4, 5, 24, 25, 26, 27 del Decreto Numero 54-77 del Congreso de la República.-----

POR TANTO: Con base en lo considerado, y leyes citadas, al resolver se DECLARA:
I.- CON LUGAR la diligencias voluntarias extrajudiciales de CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR, sobre el inmueble propiedad del señor LUIS ALONZO PERALTA

inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número CIENTO DOCE, folio CINCUENTA, del libro SEIS de Escuintla, consistente en lote de terreno sin construcción ubicado en jurisdicción municipal de Masagua del departamento de Escuintla denominado " La Ceiba ". II.- Se declara como fundador del Patrimonio Familiar al Señor LUIS ALONZO PERALTA y como Beneficiarios a su cónyuge Carla Ramírez Paz y su hijo menor de edad Juan Alonzo Ramírez. III.- El valor del patrimonio familiar será de NOVENTA MIL QUETZALES, y que es constituido por un tiempo de DIEZ AÑOS. IV- Otórguese la escritura publica respectiva, en la cual deberá de transcribirse esta resolución; aparece ilegible firma del Notario y sello." c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y d) leí lo escrito al otorgante, quien enterado de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifica, acepta y firma.

f

f

ANTE MI:

5.2 Transcripciones Mercantiles

5.2.1 Transcripción de la boleta de deposito monetarios efectuada en un banco en la escritura de constitución de una sociedad anónima en formación.

Yo la notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la Boleta de Depósitos Monetarios la que copiada literalmente contiene: ..." Banco del Agro, S.A. Boleta de Deposito Monetario F- No. 1139671 Guatemala Día 25 Mes 02 Año 2004 Cuenta 56-104735-4 Nombre de la Cuenta: Viajes Malco, S.A. en Formación efectivo 5,000.00 total 5,000.00 total quetzales en letras cinco mil exactos, aparece la firma ilegible del enterante, firma y sello del Receptor de la Agencia Bancaria"; c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y d) leí lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f

ANTE MI

5.2.2 Transcripción que contiene una autorización para la formalización de un contrato de mutuo con garantía fiduciaria, emitida por un comité de créditos permanente a un banco privado.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la resolución que autoriza la formalización de un contrato de mutuo con garantía fiduciaria, emitida por un comité de créditos permanente a un banco privado, la cual literalmente contiene: “ACTA NÚMERO 44-98 PUNTO CUARTO LITERAL “G” DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DIA DIEZ DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO. EL COMITÉ DE CREDITOS DEL BANCO DEL CAFE, S.A. entidad PRIVADA DE DEPOSITOS Y CREDITOS, RESUELVE: AUTORIZAR LA SIGUIENTE OPERACIÓN: MODALIDAD: PRESTAMO FIDUCIARIO. DEUDOR. ORGANIZACIÓN OPTIMA S.A. DIRECCIÓN.: 7º. Av. 7-78 Zona 4 , Edificio Centroamericano. Tel. 3388333. GARANTÍA: Fiduciaria: firmas solidarias e ilimitadas como fiadores a los señores MARCO ROGELIO PANIAGUA CANO y, JUAN SEBASTIÁN HERRERA PALACIOS, las que serán formalizadas por medio E. P. MONTO: seiscientos cincuenta y seis mil seiscientos quetzales (Q.656,600.00) DESTINO: Financiamiento para su empresa de inversiones. INTERESES: 13.50 % anual pagaderos mensualmente a partir de la fecha de entrega del préstamo y el vencimiento de la obligación sobre saldo de capital. Esta tasa podrá variar durante el curso del plazo de la obligación. O de sus prorrogas mediante disposición que dicte la administración del Banco y se aplicara sin necesidad de formalización alguna a partir de la fecha que se determine para la vigencia y aplicación de la nueva tasa. PLAZO: Un año. FORMA DE PAGO: Al vencimiento. OTRAS CONDICIONES: 1º. Con el presente préstamo, deberá quedar totalmente cancelado el préstamo No. 00-40-03535-9

2º. La entidad deudora deberá enviar anualmente, Estados Financieros y/o Patrimoniales certificados por Perito Contador o Contador Público y Auditor debidamente registrados. Fecha: 10 de Noviembre de 1998. Firma Ilegible debajo la firma se lee: JUAN GERARDO GOMEZ PONS GERENTE GENERAL se ve el sello que dice: COMITÉ DE CREDITOS GERENCIA GENERAL BANCO DEL CAFÉ, S.A. ... Nota adjunta: literal-mente contiene:en hoja membretada del BANCO DEL CAFÉ, S.A. Conforme la resolución Número 8844 de la Junta Monetaria y circular número 2026 de la Superintendencia de Bancos, del Banco de Guatemala: "Los usuarios de crédito de los Bancos del sistema están en absoluta libertad de contratar los servicios notariales para la formalización de actos y contratos con los profesionales de preferencia". 2º. Esta Resolución tiene vigencia por treinta días, deberá formalizarse por medio de escritura pública; y, no se considera formalizada, hasta no cumplir con los tramites y gastos legales requeridos por la misma".

c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, d) leí lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f.

ANTE MI:

5.2.3 Transcripción que contiene una autorización para la formalización de una escritura de cancelación parcial del contrato de mutuo con garantía hipotecaria y ampliación, emitida por un banco privado.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la Resolución emitida por Gerencia General del Banco G & T, S.A. la cual literalmente contiene: "BANCO G & T CONTINENTAL, S.A. Guatemala, junio 19 del 2001, LIBERACIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO, Resolución de Gerencia No. 158-01: La Gerencia del Banco G & T CONTINENTAL, S.A. de conformidad con las facultades otorgadas por el Consejo de Administración conoce la carta enviada por la entidad Proyectos Conjuntos, S.A. deudor del préstamo hipotecario No. 98661422 con garantía que consiste en terrenos y construcciones que forman parte del proyecto denominado BRISAS DEL VALLE ubicado en el Kilómetro 24.5 de la carretera que del municipio Villa Canales conduce al municipio de Amatitlán (Carretera de circunvalación al lago de Amatitlán) por medio de la cual se solicita Autorización del Banco para liberar de gravamen hipotecario, los cuales garantizan parcialmente el crédito relacionado, junto con otros, las siguientes fincas: -----

Finca: 6,111, Folio: 111, Libro: 33E de Guatemala	Valor:	Q. 20,000.00;
Finca: 6,225, Folio: 225, Libro: 33E de Guatemala	Valor:	Q. 20,000.00;
Finca: 6,296, Folio: 246, Libro: 33E de Guatemala	Valor:	Q. 20,000.00;
Finca: 6,110, Folio: 100, Libro: 33E de Guatemala	Valor:	Q. 20,000.00;
Finca: 6,035, Folio: 85, Libro: 33E de Guatemala	Valor:	Q. 20,000.00;
.....	Total:	Q. 240,000.00.

La liberación del gravamen hipotecario que pesa sobre el siguiente inmueble:

Finca 455 Folio 126 del Libro 89E de Guatemala garantiza parcialmente el préstamo # 98061426 a nombre de: Proyectos Conjuntos, S.A. quedando en el entendido que las demás fincas seguirán soportando el gravamen hipotecario siguiente. La presente autorización No modifica en otra cosa los demás términos y condiciones de la escritura original las cuales mantienen plena vigencia y fuerza legal. Los interesados deberán enviar oportunamente al Banco el primer testimonio de la escritura pública para el efecto se otorgue certificación del Registro General de la Propiedad para los registros correspondientes. Se faculta al Gerente General o Apoderado Especial del Banco para que concurra con su firma la escritura de ampliación. Monto original Q. 13, 000,000.00 Saldo actual: 1, 104,575.82 fecha de escrituración 18/05/1998. Firma Ilegible, SUBGERENTE DE CREDITOS; Firma Ilegible, SUB GERENTE DE BANCA PRIVADA. c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, d) leí lo escrito al otorgantes, quien enterado de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f.

ANTE MI

5.2.4 Transcripción de la boleta de depósito bancario para la constitución de una sociedad en comandita por acciones.

Yo la Notaria, DOY FE: a.) de que todo lo expuesto; b.) de que tuve a la vista la constancia de depósito bancario efectuado en el Banco del Agromercantil, S.A. en donde literalmente se lee: "BANCO AGROMERCANTIL, S.A. Depósito Monetario Número 101435 Guatemala, día 8 mes 10 año 99 Cerciórese de la exactitud de su número de cuenta. Cuenta Número 0003185001, Nombre de la Cuenta: ESCUELA DE COMUNICACIONES Y CIA. S.C.A. Dirección: USO DE BANCO RESERVA 24 hrs. Reserva 30 días Efectivo. Cheques del Extranjero. Cheques Propios. Cheque otros Bancos. Listarlos G y T, S.A. 6,000.00 Quetzales Total: 6,000.00 Quetzales. Total en letras: SEIS MIL QUETZALES. Está la firma ilegible del Depositante y firma ilegible del Receptor. Aparece el sello en donde se lee BANCO AGROMERCANTIL, S.A. 2 Receptor Pagador. GUATEMALA. Sirvase endosar los cheques, anotarles el número de cuenta y detallarlos arriba. Los cheques se reciben bajo reserva usual de cobro y se rechazará su pago parcial. IN-057". c.) de las obligaciones derivadas de ésta clase de instrumentos de presentar el testimonio respectivo al Registro correspondiente, pago de impuestos que lo gravan, d.) leí lo escrito al otorgantes, quien enterado de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f.

ANTE MI:

5.2.5 Transcripción de la boleta de deposito bancario en la constitución de una sociedad de inversión.

Yo la Notaria, DOY FE: a.) de que todo lo expuesto; b.) de que tuve a la vista la constancia de depósito bancario efectuado en el Banco Uno, S.A. en donde copiado literalmente contiene: “ BANCO UNO, S.A. Deposito Monetario Número 9800125 Guatemala, día 15 mes 11 año 2001 Cuenta Número 72-0051-545, Nombre de la Cuenta: INVERSIONES DE CAPITALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE y/o INVERSIONES DE CAPITALES, S.A. DE C.V. -en formación- Efectivo. Cheques Propios. Cheques otros Bancos. Banoro, S.A. Q. 520,000.00 Otros Total: 520,000.00 Quetzales. Total en letras: QUINIENTOS VEINTE MIL QUETZALES. Está la firma ilegible del Depositante y firma ilegible del Receptor. Aparece el sello en donde se lee BANCO UNO, S.A. 87 Receptor Pagador. GUATEMALA. TODO cheque se recibe bajo reserva usual de cobro y se rechazará su pago parcial incluso deja sin efecto la presente boleta”. c.) de las obligaciones derivadas de ésta clase de instrumentos de presentar el testimonio respectivo al Registro correspondiente, pago de impuestos que lo gravan, d.) leí lo escrito al otorgantes, quien enterado de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f.

f.

ANTE MI:

5.2.6 Transcripción de la boleta de deposito bancario en la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

Yo la Notaria, DOY FE: a.) de que todo lo expuesto; b.) de que tuve a la vista la constancia de deposito bancario efectuado en el Banco De Credito, S.A. en donde copiado literalmente contiene: "BANCO DE CREDITO, S.A. Deposito Monetario Número 1-00000007825 Guatemala, día 31 mes 10 año 2003. Cuenta Número 689-25855-23-0 Nombre de la Cuenta: AGROINDUSTRIAS LOS CUCHUMATANES Y CIA. LTDA. -en formación- Efectivo. 10,000.00 Cheques Propios. Cheques otros Bancos. Otros Total: 10,000.00 Quetzales. Total en letras: DIEZ MIL QUETZALES. Está la firma ilegible del Depositante y firma ilegible del Receptor. Aparece el sello en donde se lee BANCO DE CREDITO, S.A. 89 Receptor Pagador. GUATEMALA. FAVOR VERIFIQUE SU DEPOSITO". c.) de las obligaciones derivadas de ésta clase de instrumentos de presentar el testimonio respectivo al Registro correspondiente, pago de impuestos que lo gravan, d.) leo lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman

f

f

ANTE MI:

5.3 Transcripciones Administrativas.

5.3.1 Transcripción de la resolución emitida por la junta directiva de un banco estatal, en donde aprueba contrato de arrendamiento de un bien inmueble para ubicar una agencia bancaria.

Yo la notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la certificación extendida por la Secretaria de El Crédito, la que copiada literalmente contiene: "Contrato de arrendamiento del local que ocupa la Agencia Huehuetenango El Licenciado Francisco Leonel Mendoza Palacios, Gerente General -en funciones- de la institución, presenta para conocimiento de Junta Directiva, oficio CGA-282-2004 del 8 de julio de 2004; mediante el cual el señor Angel Alejandro Fajardo Coronado, Coordinador General de Agencias, somete a consideración de Junta Directiva prórroga del contrato de arrendamiento del local en donde actualmente funciona la Agencia Huehuetenango, el cual se ubica en la 6 Avenida 2-20, zona 1 de esta localidad. El señor Fajardo Coronado informa que, según lo solicitado por Junta Directiva en el punto 5 del acta de la sesión 46-2004 del 10 de junio de 2004, se realizaron negociaciones con la señora Adriana Elisa Solórzano del Valle, propietaria del local indicado, fijándose una renta de Q 4,000.00 mensuales que incluye el impuesto al valor agregado -IVA- por el plazo de cinco años, contados a partir del 1 de febrero de 2004, y las mismas condiciones del contrato anterior. JUNTA DIRECTIVA se da por enterada y autorizada se prorrogue el contrato de arrendamiento del local en donde actualmente funciona la Agencia Huehuetenango bajo las siguientes condiciones: a) Monto del arrendamiento: Q 4,000.00 mensuales que incluye el impuesto al valor agregado -IVA- .

b) Plazo: cinco años contados, iniciando a partir del 1 de febrero 2004 hasta 1 de febrero del 2009. c) Y en las demás condiciones establecidas en el contrato anterior. d) Condición: En el contrato de arrendamiento que se elabore para el efecto se deberá incluir una cláusula que establezca que el mismo se podrá rescindir cuando el arrendador o arrendatario así lo deseen previo aviso con dos meses de anticipación como mínimo. Aparece la firma ilegible del Gerente General y del Coordinador General de Agencias y sellos respectivos". c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura y los impuestos que lo afectan; y d) leí lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman.

f

f

ANTE MI

5.3.2 Transcripción de un resolución administrativa de una entidad descentralizada del estado que opera la zona de libre comercio santo tomas de castilla. De conformidad con la Ley de zonas francas.

Yo la notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la Resolución de Junta Directiva de ZOLIC número treinta y ocho guión veintinueve guión dos mil dos contenida en el punto cuarto del acta número veintinueve guión dos mil dos, de la sesión celebrada por la Junta Directiva el día veintiséis de septiembre del dos mil dos, y literalmente contiene: “RESOLUCIÓN J.D. No. 38-29-2002 LA JUNTA DIRECTIVA DE LA ZONA LIBRE DE INDUSTRIA Y COMERCIO “SANTO TOMÁS DE CASTILLA.” Considerando que la entidad Lubricantes Internacionales de Guatemala, S. A.; actualmente esta ubicada en el modulo F-03 y F-04 “A” comercial, sector 2, Manzana A , dentro de la Zona Libre Industria y Comercio “Santo Tomás de Castilla“ ZOLIC, que tiene por objeto el almacenamiento de aceites y lubricantes, ocupando un área de 900 y 450 metros cuadrados respectivamente, haciendo un total de 1350 metros cuadrados. -----

CONSIDERANDO: Que de conformidad con los dictámenes de los departamentos de Ingeniería, jurídico, financiero, y planificación, estos indican que no existe inconveniente alguno para otorgar la presente prorroga de contrato de arrendamiento de la entidad requirente. POR TANTO: Junta Directiva con fundamento en lo establecido en el Artículo 16 literal “g “ de la ley Orgánica de la Zona Libre Industria Comercio “Santo Tomás de Castilla” ZOLIC, y lo que para el efecto establece el artículo 1886 del Código Civil. RESUELVE: 1º. Aprobar la prorroga del contrato de arrendamiento de la entidad “ Lubricantes Internacionales de Guatemala S. A. Por el plazo de un año contado a partir

del 1 de Noviembre del año en curso venciendo en consecuencia el 31 de octubre del año 2003. 2º. Las demás condiciones del contrato de arrendamiento continúan vigentes en todas y cada una de sus cláusulas que se establecen en el mismo, suprimiendo alteraciones única y exclusivamente en cuanto al plazo prorrogado 3º Notifíquese la presente resolución. Firma ilegible del Secretario J. D. (sello). “ c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y d) leo lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman.

f

f

ANTE MI

5.3.3 Transcripción de la resolución emitida por la oficina de control y regulación de áreas de reserva del estado, de arrendamiento de un bien inmueble localizado en una área de reserva del Estado destinado para fines de vivienda y cultivo.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la Resolución emitida por la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado que se abrevia -OCRET- que copiada literalmente contiene: “...número Seiscientos setenta y cinco guión dos mil dos (675-2002) OFICINA DE CONTROL DE AREAS DE RESERVA DEL ESTADO -OCRET- Ciudad de Guatemala, diez de junio del dos mil dos. ASUNTO: PAULINA ZUMOZA MORALES SOLICITA QUE SE LE CONCEDA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO UN LOTE DE TERRENO DEL AREA DE RESERVA TERRITORIAL DEL ESTADO, UBICADO EN CASERÍO BLANCA CECILIA EL PIROL, MUNICIPIO PUERTO DE IZTAPA DEL DEPARTAMENTO DE ESCUINTLA CON UN AREA TOTAL DE DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2,595.55 METROS CUADRADOS). Se tiene a la vista para resolver la solicitud contenida en el Expediente identificado al numero cero cero guión cero novecientos noventa y nueve (00-0999) presentado a ésta Oficina por Paulina Zumoza Morales en el que solicita arrendamiento de un lote de terreno ubicado en Caserío Blanca Cecilia El Pirol municipio Puerto de Iztapa del Departamento de Escuintla que está comprendido dentro de las áreas de reserva territorial del Estado de Guatemala. CONSIDERANDO: Que el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que ”El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien

metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones...”-----

CONSIDERANDO: Que el Artículo 5 del Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala establece que: “Arrendamiento. El Estado podrá dar en arrendamiento inmuebles ubicados dentro las Áreas de Reserva Territorial del Estado a personas naturales o jurídicas; para el caso de las últimas que se encuentran legalmente constituidas en Guatemala”. Y, que de conformidad con el Artículo 3 segundo párrafo del mismo cuerpo legal precitado establece que “En lo referente a la concesión en arrendamiento únicamente OCRET tendrá jurisdicción”. CONSIDERANDO: Que el Departamento Técnico de OCRET emitió informe, de fecha dos de mayo del dos mil uno en providencia D. T. 01-0419, expresa que la solicitante cumplió con los requisitos de la Ley de OCRET. CONSIDERANDO: Que la Asesoría Jurídica de OCRET, se pronunció favorablemente en providencia A.J.1,200-2001 con fecha 24-09-2001 en la ley de la materia y que OCRET emita la resolución correspondiente, otorgando el arrendamiento solicitado. POR TANTO: Esta Oficina con establecido en los Artículos: 2, 3, 6, 9, 20, 21, 24 y 25 del Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de Áreas de Reserva del Estado. RESUELVE: I.- Conceder a Paulina Zumoza Morales el Arrendamiento de un lote de Terreno ubicado en Caserío Blanca Cecilia, El Pirol, municipio de Puerto de Iztapa, del departamento de Escuintla con un área de total de Dos mil quinientos noventa y cinco punto cincuenta y cinco metros cuadrados, para fines de vivienda Trescientos metros y para fines agrícolas Dos mil doscientos noventa y cinco punto cincuenta y cinco metros cuadrados por un plazo de QUINCE Años PRORROGABLES a partir del uno de enero de mil novecientos noventa y nueve con las medidas y colindancias que se consignan en el plano elaborado por el Ingeniero Civil, Juan

Alberto García López Colegiado Número Un mil cien que cuenta con el Aval del Departamento Técnico de esta Oficina y obra a folio (4) del expediente de merito.

II.- Paulina Zumoza Morales, queda obligada a pagar en forma anual y anticipada a partir del 01 de enero del 99 la cantidad de Doscientos cincuenta y cinco Quetzales con catorce centavos, el pago antes referido deberá hacerlos en la OCRET sin necesidad de cobro o requerimiento alguno.

III.- Paulina Zumoza Morales, queda sujeta a las obligaciones siguientes:

- A.- a suscribir el contrato de arrendamiento ante notario, en un plazo de treinta días posteriores a la fecha de notificada la resolución emitida por OCRET, al no cumplirse con esta obligación, sin mas tramite se resolverá de la siguiente forma: dejando sin efecto la presente resolución.
- B.- Presentar copia simple legalizada de la escritura pública de arrendamiento a OCRET para fines de registro.
- C.- El área concedida en arrendamiento, tendrá como uso específico, el indicado en el numeral I de la presente resolución.
- D. Mantener debidamente delimitado y cercado el inmueble, a mantenerlo libre de invasiones y contaminaciones.
- E.- Permitir y facilitar la inspección del área arrendada al personal acreditado de OCRET.
- F.- Preservar el medio ambiente en apego a las leyes de la materia, sin menoscabo de aquellas que en un futuro se emitieren.

IV.- El incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones, dará lugar a la revocatoria de la presente resolución sin perjuicio de imponer las sanciones pecuniarias correspondientes.

V.- Notifíquese el contenido de la presente resolución, proporcionándose la minuta del contrato correspondiente. Aparece la firma ilegible, debajo de ella un sello que se lee LICENCIADO FRANCISO ALFONSO ALONZO PORTAS JEFE FINANCIERO OCRET a la par se ve otro sello que se lee: MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERIA Y ALIMENTACIÓN. OFICINA DE CONTROL DE AREAS DE RESERVA DEL ESTADO - OCRET- COORDINACIÓN...”

c) Así como de haber tenido a la vista la certificación de

partida de nacimiento de la compareciente con la que se comprueba la nacionalidad guatemalteca, d) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, e) leí lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f

ANTE MI

5.3.4 Transcripción de la resolución emitida por la oficina de control y regulación de áreas de reserva de Estado, de arrendamiento de un bien inmueble localizado en área de reserva del Estado destinado para fines de recreación.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la Resolución emitida por la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado que se abrevia -OCRET- que copiada literalmente contiene: "... número Un mil ciento seis guión dos mil (1106-2000) OFICINA DE CONTROL DE AREAS DE RESERVA DEL ESTADO -OCRET- Ciudad de Guatemala, nueve de agosto del dos mil. ASUNTO: FERNANDO EMILIANO HERRERA REYES SOLICITA QUE SE LE CONCEDA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO UN LOTE DE TERRENO DEL AREA DE RESERVA TERRITORIAL DEL ESTADO, UBICADO EN "CASERIO EL ARENAL" MUNICIPIO PUERTO DE SAN JOSE DEL DEPARTAMENTO DE ESCUINTLA CON UN AREA TOTAL DE CIENTOCINCUENTA METROS CUADRADOS (150 METROS CUADRADOS). Se tiene a la vista para resolver la solicitud contenida en el Expediente identificado al numero cero cero guión cero trescientos cincuenta (00-0350) presentado a ésta Oficina por Fernando Emiliano Herrera Reyes en el que solicita arrendamiento de un lote de terreno ubicado en Caserío El Arenal municipio Puerto de San José del Departamento de Escuintla que está comprendido dentro de las áreas de reserva territorial es del Estado de Guatemala. CONSIDERANDO: Que el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que: "El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien

metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones.-----

CONSIDERANDO: Que el Artículo 5 del Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala establece que: “Arrendamiento. El Estado podrá dar en arrendamiento inmuebles ubicados dentro las Áreas de Reserva Territorial del Estado a personas naturales o jurídicas; para el caso de las últimas que se encuentran legalmente constituidas en Guatemala”. Y, que de conformidad con el artículo 3 segundo párrafo del mismo cuerpo legal precitado establece que: “En lo referente a la concesión en arrendamiento únicamente OCRET tendrá jurisdicción,...” CONSIDERANDO: Que el Departamento Técnico de OCRET emitió informe, de fecha cinco de julio del dos mil en providencia D.T. 02-0099, expresa que el solicitante cumplió con los requisitos de la Ley de OCRET. CONSIDERANDO: Que la Asesoría Jurídica de OCRET, se pronunció favorablemente en providencia A.J.1, 500-2000 con fecha 01-08-2000 en la ley de la materia y que OCRET emita la resolución correspondiente, otorgando el arrendamiento solicitado. POR TANTO: Esta Oficina con establecido en los Art. 2, 3, 6, 9, 20, 21, 24 y 25 del Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala. Ley Reguladora de Áreas de Reserva del Estado. RESUELVE: I.- Conceder a Fernando Emiliano Herrera Reyes el Arrendamiento de un lote de Terreno ubicado en Caserío El Arenal municipio de Puerto de San José del departamento de Escuintla con un área de total de Ciento cincuenta metros cuadrados, para fines de recreación por un plazo de Diez Años PRORROGABLES a partir del uno de enero de dos mil uno, con las medidas y colindancias que se consignan en el plano elaborado por el Ingeniero Civil, Juan Alberto García López Colegiado Número Un mil cien que cuenta con el Aval del Departamento Técnico de esta Oficina y obra a folio (5) del expediente de merito. II.- Fernando Emiliano Herrera Reyes, queda obligado a

pagar en forma anual y anticipada a partir del 01 de enero del 2000 la cantidad de Quinientos cincuenta y cinco Quetzales, el pago antes referido deberá hacerlos en la OCRET sin necesidad de cobro o requerimiento alguno. III.- Fernando Emiliano Herrera Reyes, queda sujeto a las obligaciones siguientes: A.- a suscribir el contrato de arrendamiento ante notario, en un plazo de treinta días posteriores a la fecha de notificada la resolución emitida por OCRET, al no cumplirse con esta obligación, sin mas tramite se resolverá de la siguiente forma: dejando sin efecto la presente resolución. B.- Presentar copia simple legalizada de la escritura pública de arrendamiento a OCRET para fines de registro. C.- El área concedida en arrendamiento, tendrá como uso específico, el indicado en el numeral I de la presente resolución. D.- Mantener debidamente delimitado y cercado el inmueble, a mantenerlo libre de invasiones y contaminaciones. E.- Permitir y facilitar la inspección del área arrendada al personal acreditado de OCRET. F.- Preservar el medio ambiente en apego a las leyes de la materia, sin menoscabo de aquellas que en un futuro se emitieren. IV.- El incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones, dará lugar a la revocatoria de la presente resolución sin perjuicio de imponer las sanciones pecuniarias correspondientes. V.- Notifíquese el contenido de la presente resolución, proporcionándose la minuta del contrato correspondiente. Aparece una firma ilegible, debajo de ella un sello que se lee LICENCIADO FRANCISO ALFONSO ALONZO PORTAS JEFE FINANCIERO OCRET.a la par se ve otro sello que se lee: MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERIA Y ALIMENTACIÓN. OFICINA DE CONTROL DE AREAS DE RESERVA DEL ESTADO -OCRET- COORDINACIÓN...'' c) Así como de haber tenido a la vista la certificación de partida de nacimiento del compareciente con la que se comprueba la nacionalidad guatemalteca, d) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta

escritura; y, e) leí lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f

ANTE MI

5.3.5 Transcripción que contiene autorización administrativa de cancelación de patrimonio familiar emitida por un banco estatal.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la Resolución emitida la cual literalmente contiene: “Referencia D.J. guión ciento cincuenta y cinco guión noventa y siete Ciudad de Guatemala, treinta de abril de mil novecientos noventa y siete, BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA, ubicado doce calle once guión cuarenta y tres zona uno Guatemala, C. A. Señora Paulina Ba Tiul veintitrés avenida once guión treinta y seis zona dieciocho colonia Paraíso dos. Presente. Estimada Señora: En atención a su memorial en el que solicita Cancelación del Patrimonio Familiar que soporta la finca doscientos ochenta y cuatro, folio doscientos ochenta y cuatro del libro diez de vivienda popular de conformidad con la documentación presentada, y de que han transcurrido más de dieciséis años desde la fecha de adjudicación del inmueble; por este medio me permito informarle que se le autoriza Cancelar el Patrimonio Familiar; para lo cual el notario de su confianza debe de presentarse al departamento jurídico para que le proporcione la información necesaria. Atentamente. Aparece la firma ilegible del licenciado Marco Antonio Comparini y sello respectivo”. d) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, e) leí lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman.

f.

f

ANTE MI:

5.3.6 Transcripción que contiene autorización municipal para la asignación de nomenclatura y reorganización urbana.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la resolución emitida por la Municipalidad de Villa Nueva a través del Dirección de Catastro Municipal con fundamento en el Código Civil Artículo mil ciento treinta (1130) literal “b” y con el documento que literalmente contiene: En una hoja membreteada con el Escudo del municipio de Villa Nueva, departamento de Guatemala “MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA, LA INFRASCRITA ENCARGADA DE ARCHIVO DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DEL MUNICIPIO DE VILLA NUEVA DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. CERTIFICA: Que en éste municipio y debido a la necesidad de contar con una dirección única e inconfundible según Acuerdo quince guión ochenta y cinco y teniendo a la vista los libros y planos correspondientes para efecto de asignación de nomenclatura municipal que se lleva en este departamento. Por lo Tanto informamos que: ISIDRO CARRILLO MEDINA. Quien se identificaba con su dirección: Lote doce, sector dos, manzana seis, Lotificación Guatel. Villa Nueva. Zona diez y, según levantamiento catastral le corresponde su dirección actual, primera calle “A” dos guión cuarenta y nueve zona diez lotificación Guatel Villa Nueva. Y, a solicitud de parte interesada y para el uso que a este convenga se extiende firma y sella la presente a los cuatro días del mes de Marzo de mil novecientos noventa y siete. Honorarios de ley. Artículo 29. inciso 3º. Decreto 20-75 del Congreso de la Republica. Honorarios, Q 1.00. Aparecen dos firmas ilegibles, bajo la primera firma se lee RUBEN ALEJANDRO SALAZAR A. DIRECTOR DE CATASTRO y bajo la segunda firma MAYRA PATRICIA QUIÑÓNEZ L. ENCARGADO DE ARCHIVO, y aparecen los sellos correspondientes.” d) Que advierto

los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, e) leí lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan, y firman.

f

f

ANTE MI

5.3.7. Transcripción del acta de sesión ordinaria celebrada por una corporación municipal (consejo municipal) que acuerda suscripción de contrato administrativo de leasing de un retroexcavadora.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y el Acta de sesión ordinaria de fecha doce de Mayo del dos mil, del punto sexto numeral IV extendida por el secretario de la Municipalidad que literalmente contiene: “El Infrascrito Secretario Municipal de Nueva Concepción Departamento de Escuintla: CERTIFICA : Tener a la vista el libro número 41 de Actas de Sesiones Públicas Ordinarias celebradas por la honorable Corporación Municipal, en la cual se encuentra el punto sexto de Acuerdo numeral IV del Acta número 1592/ 2000 de Sesión Pública Ordinaria celebrada por la Honorable Corporación Municipal, el 12 de Mayo 2000, que copiada en su parte conducente dice: SEXTO: ACUERDO: numeral IV: La Honorable Corporación Municipal ACUERDA : Autorizar al Señor Alcalde Municipal ciudadano Cesar Augusto Linares Arena para que pueda suscribir contrato de arrendamiento con opción a compra de una cargadora Retroexcavadora, marca John Deere, con la compañía Guatemalteca S. A. (COGUMA), por un valor total de seiscientos treinta y cuatro mil novecientos ochenta y cuatro quetzales con veintiocho centavos, por un periodo de 6 meses calendario contados a partir del día de la entrega de la maquinaria cargadora retroexcavadora, los cuales se cancelaran de la manera siguiente: un pago inicial de doscientos diez mil quetzales exactos, y seis pagos consecutivos en forma mensual de setenta mil ochocientos treinta quetzales con ochenta y tres centavos, así mismo se le otorga autorización para que en representación de esta Municipalidad pueda firmar los documentos legales que se desprendan del contrato de arrendamiento con

opción a compra en referencia. El presente Acuerdo Certifíquese a la oficina de Tesorería Municipal y a donde corresponda para su procedimiento y demás efectos de ley. Transcribir este Acuerdo en la escritura pública del contrato. (Fs.) Ilegible.- Alcalde Municipal.- Ilegible Sindico primero. Ilegible Sindico segundo. Ilegible Concejal primero. F. Paredes S. Concejal Segundo. Raúl Sandoval. Concejal tercero. D. Rojas. Concejal cuarto. Ciriaco Valenzuela. Concejal quinto. Ilegible concejal sexto. ilegible concejal. Certificó: Ilegible Secretario Municipal. Y para remitir a donde corresponda se extiende la presente certificación en Nueva Concepción, Escuintla, a los quince días del mes de Mayo del año dos mil, aparece Firma Ilegible, Noe Alberto Orellana callejas, Secretario Municipal.- Y el sello que se lee Secretaria Municipal Nueva Concepción, Escuintla, Guatemala C. A. ; La frase Visto Bueno Augusto Linares Arena Alcalde Municipal. Una firma Ilegible y sello que se lee Alcaldía Municipal Nueva Concepción, Escuintla. Guatemala C. A ." c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, d) leí lo escrito al otorgantes, quien enterado de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f.

ANTE MI:

5.3.8 Transcripción de la autorización municipal para la desmembración de una fracción de terreno de un finca urbana.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la certificación de la Autorización Municipal para la desmembración de una fracción de terreno de una finca urbana la cual literalmente contiene “LA INFRASCrita SECRETARIA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SAN RAYMUNDO DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. CERTIFICA: QUE, PARA EL EFECTO A TENIDO A LA VISTA LAS DILIGENCIAS SEGUIDAS POR EL SEÑOR PERFECTO AUGUSTO PAZ ZET, PARA QUE SE LE CONCEDA AUTORIZACIÓN PARA DESMEMBRAR UNA FRACCIÓN DE TERRENO DE UNA FINCA URBANA DE SU PROPIEDAD: ENTRE LAS CUALES SE ENCUENTRA LA PROVIDENCIA QUE COPIADA LITERALMENTE DICE: ALCALDÍA MUNICIPAL: SAN RAYMUNDO DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, A LOS TRES DÍAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE. PROVIDENCIA NÚMERO: 101/99.- Vista para resolver la solicitud presentada por el señor PERFECTO AUGUSTO PAZ ZET, y CONSIDERANDO: Que, la misma se encuentra en derecho, puesto que se ha llenado los requisitos de ley, este despacho en base al Dictamen emitido por el señor Síndico Municipal Primero en sentido favorable y de conformidad con los artículos 5 y 23 del decreto 14-27 del Congreso de la republica al resolver. ACUERDA: A) Autorizar al señor PERFECTO AUGUSTO PAZ ZET, para que pueda desmembrar la fracción de la finca urbana de su propiedad; inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo el Número CINCUENTA Y SIETE (57), folio CINCUENTA Y SIETE (57), del libro número TRES MIL CIENTO VENTICINCO (3125) de Guatemala ubicada en este Municipio.-----

La fracción a desmembrarse a favor del señor JOSÉ FELIPE CARRILLO ESTRADA, tiene una extensión superficial de CIENTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (162.00 Mts.2), con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: Mide dieciocho metros (18.00 Mts.), y colinda con Finca Matriz; AL SUR: Mide dieciocho metros (18.00Mts), y colinda con la Finca Matriz; AL ORIENTE: Mide nueve metros (9. 00Mts.) Y colinda con la finca matriz: y AL PONIENTE: Mide nueve metros (9.00 Mts.), y colinda con calle de la Finca Matriz, y CONSIDERANDO: que no afecta intereses públicos, privados: ni Municipales, igualmente se autoriza el plano que se adjunta para ser presentado juntamente con la certificación de la presente providencia al Registro General de la Propiedad Inmueble de la Zona Central de Guatemala .- Notifíquese y Archívese.- (Fs. Ilegibles). Matías Ajvix Locón, Alcalde Municipal; Sandra María Boch Uyú, Secretaria Municipal; están los sellos de la alcaldía y Secretaría Municipal respectivamente.” Y, para los usos que al interesado convenga, se le extiende la presente certificación, en el Municipio de San Raymundo del Departamento de Guatemala, a los tres días del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve. Aparecen firmas: ilegible Alcalde Municipal, ilegible Secretario Municipal y sellos respectivos. c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, d) leí lo escrito al otorgantes, quien enterado de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f.

f.

ANTE MI:

5.3.9 Transcripción del punto de acuerdo municipal para la autorización de fraccionamiento, lotificación, instalaciones de drenajes de aguas negras y pluviales, a una entidad inmobiliaria para el desarrollo habitacional de un condominio.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la resolución dictada por el Honorable Consejo Municipal contenida en el punto TERCERO del Acta treinta y ocho guión noventa y cuatro de fecha veinticuatro de agosto de mil novecientos noventa y cuatro la cual literalmente contiene: “TERCERO: Se dio cuenta con el expediente de solicitud presentado por el señor José Gonzalo Quevedo Escobar, quien actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad Inversiones Las Luces, Sociedad Anónima a que se le autorice el fraccionamiento de la finca rústica número cinco setenta y tres (173), folio ciento setenta y tres (173), del libro dos mil quinientos cincuenta y seis de Guatemala (2,556), situada en ésta jurisdicción municipal que se denomina “ LAS LUCES “. El Honorable Consejo Municipal que delibera enterado de la solicitud anterior y CONSIDERANDO: Que es facultad de los Consejos Municipales la de iniciativa, decisión y ejecución de los asuntos municipales y entre éstas, las de normar el desarrollo urbano y poblacional, de los servicios públicos inherentes de carácter esencial y discrecional del que gozaran los futuros habitantes de las lotificaciones y parcelamientos urbanos; CONSIDERANDO : que de conformidad con el dictamen del asesor técnico de la oficina reguladora de la construcción de esta municipalidad, el solicitante a cumplido con los requisitos a que se refiere el Artículo 4 de la Ley de Parcelamientos Urbanos para la autorización del fraccionamiento de la finca identificada. Artículos 2, 3, 4, 5, y 6, de la Ley de Parcelamientos Urbanos y 39, 40, 41, y 112 del Código Municipal. POR TANTO: Este

Consejo con base en lo considerado y leyes citadas, por unanimidad al resolver ACUERDA: I) Conceder AUTORIZACIÓN municipal a la entidad INVERSIONES LAS LUCES SOCIEDAD ANÓNIMA, para que bajo su responsabilidad lleva acabo el fraccionamiento de la finca rustica número ciento setenta y tres (173), folio cinto setenta y tres (173), del libro dos mil quinientos cincuenta y seis (2,556) de Guatemala, situada en esta jurisdicción municipal, que se denominará “LAS LUCES“; II) La urbanización de la finca identificada deberá llevarse a cabo de conformidad con los planos del parcelamiento aprobados, distribución de vías y lotes de drenajes pluviales y sanitarios y de la red de distribución de agua potable con instalaciones primarias para cada lote III) La entidad INVERSIONES LAS LUCES SOCIEDAD ANÓNIMA, queda obligada directamente o a través de la persona con quien contrate a proveer de agua potable a la lotificación y a proveer directamente los demás servicios públicos de la misma. En su oportunidad, la persona que deba proveer el agua potable, deberá solicitar a la Municipalidad en expediente separado, se le otorgue la concesión para la prestación del servicio de agua potable a los usuarios de la lotificación, mediante contrato y presentará proyecto del reglamento que regirá la prestación del servicio para su aprobación y publicación en el Diario Oficial; IV) La entidad INVERSIONES LAS LUCES SOCIEDAD ANÓNIMA, quedo obligada a instalar por su cuenta y de conformidad con las normas técnicas instituidas por la Empresa Eléctrica de Guatemala la red de energía eléctrica y de alumbrado Público para todo el faccionamiento, sin derecho a indemnización alguna por parte de la Municipalidad ; V) La Entidad INVERSIONES LAS LUCES SOCIEDAD ANÓNIMA, propietaria de la lotificación “LAS LUCES”, dentro del termino de treinta días (30) contados a partir de la fecha en que quede firme la presente resolución deberá presentar declaración de las inversiones que pretende realizar en las obras de urbanización y de servio público de

acuerdo con el avance del proyecto, contenidos en escritura pública. En el mismo instrumento la Entidad INVERSIONES LAS LUCES SOCIEDAD ANÓNIMA, deberá manifestar que garantiza con sus bienes presentes y futuros la ejecución de las obras de urbanización y de servio público. De no presentarse tal declaración se entenderá como no concedida la presente autorización. V) Las áreas verdes, las calles de uso público y las demás áreas y elementos comunes, se registrarán por el sistema de áreas de uso común y en copropiedad y por consiguiente su administración y mantenimiento estará a cargo del órgano o persona que indique el Reglamento de Copropiedad y Administración que deberá ser aprobado por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula; VII) Se acepta la cantidad de DOSCIENTOS MIL QUETZALES EXACTOS (Q.200,000.00), Que la entidad INVERSIONES LAS LUCES SOCIEDAD ANÓNIMA ofrece en compensación del área escolar y una parte del área deportiva, los cuales ingresaran a la Tesorería de la Municipalidad con destino específico para la construcción de aulas en la escuela Urbana Mixta de la cabecera Municipal al efecto deberá otorgarse la escritura pública correspondiente; VIII) La entidad Inversiones Las Luces, Sociedad Anónima, queda obligada a otorgar a favor de la Municipalidad sin compensación alguna la fracción de terreno necesaria para la ampliación de al carretera de la Aldea Puerta Parada; IX) La Entidad INVERSIONES LAS LUCES, SOCIEDAD ANÓNIMA, no obstante la compensación a que se refiere el literal VIII que antecede, que obliga a construir canchas deportivas para uso exclusivo de los adquirentes de lotes de la lotificación “ LAS LUCES “; X) Se autoriza el régimen y normas de constitución de acuerdo a lo solicitado, debiendo presentarse el reglamento de copropiedad y administración para su aprobación final. El régimen deberá de constituirse en escritura pública e inscribirse en el Registro General de la Propiedad; XI) La entidad INVERSIONES LAS LUCES SOCIEDAD ANÓNIMA, será responsable de

los daños que ocasionen en las calles, instalaciones e inmuebles ajenos a la lotificación “LAS LUCES”, derivación de la ejecución de los trabajos de urbanización y de servios públicos; XII) La Entidad INVERSIONES LAS LUCES, SOCIEDAD ANÓNIMA, en la Tesorería Municipal la Tasa Municipal correspondiente para tipo de urbanización; XIII) Transcribese el presente acuerdo al expediente respectivo y notifíquese a la entidad INVERSIONES LAS LUCES, SOCIEDAD ANÓNIMA....” d) La resolución emitida por el Consejo Municipal de Santa Catarina Pinula departamento de Guatemala, según el punto tercero del acta número veinticinco guión noventa y cinco, celebrada el día dos de junio de mil novecientos noventa y cinco en el cual se encuentra el punto relativo que copiado literalmente se lee: “TERCERO: La Secretaria dio lectura al memorial presentado por el señor Andrew John Sherman Morris, en su calidad de Representante Legal de la entidad LAS LUCES SOCIEDAD ANÓNIMA por medio de la cual manifiesta que el veinticuatro de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, este Consejo en punto tercero del acta número treinta y ocho guión noventa y cuatro, concedió autorización Municipal a la Entidad Inversiones Las Luces Sociedad Anónima, para que bajo su responsabilidad llave a cabo el faccionamiento de la finca rústica número ciento setenta y tres (173), Folio ciento setenta y tres (173) del libro dos mil quinientos cincuenta y seis (2556) de Guatemala, situada en esta jurisdicción Municipal que de conformidad con la Escritura Pública Número ciento setenta y siete (177) autorizada el dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y cuatro por el Notario Mario Roberto Archila Cruz, la entidad Inversiones Las Luces Sociedad Anónima, “aporto a la entidad “ Las Luces Sociedad Anónima” el bien inmueble relacionado en el párrafo anterior; asimismo según la cláusula quinta de la citada escritura pública, le cedió los derecho y le transmitió las obligaciones que se derivan del punto tercero del acta número treinta y ocho guión noventa y cuatro, ya citado y como

consecuencia de lo expuesto solicita que este Honorable Consejo apruebe la cesión de derechos y transmisión de obligaciones y que se autorice a la Entidad “ Las Luces, Sociedad Anónima “ para que bajo su responsabilidad lleve a cabo el faccionamiento de la finca número ciento setenta y tres, folio ciento setenta y tres del libro dos mil quinientos cincuenta y seis de Guatemala. Dentro del expediente consta el dictamen favorable emitido por la asesoría jurídica de esta Municipalidad El Honorable Consejo Municipal con base en lo solicitado y con el dictamen favorable emitido por la asesoría jurídica de esta Municipalidad, por votación unánime al resolver ACUERDA: I) Aprobar al sesión de derechos y transmisión de las obligaciones que al Entidad Inversiones Las Luces, Sociedad Anónima hizo a favor de la Entidad “ Las Luces Sociedad Anónima” para que bajo su responsabilidad lleve acabo el faccionamiento de la finca número ciento setenta y tres (173), folio ciento setenta y tres (173), libro dos mil quinientos cincuenta y seis (2556) de Guatemala, situada en esta jurisdicción Municipal, II) En consecuencia para el faccionamiento de la finca relacionada, son aplicables a la Entidad “ Las Luces Sociedad Anónima “ los derechos y obligaciones especificadas en el punto tercero del Acta número treinta y ocho guión noventa y cuatro de la sesión ordinaria celebrada por este consejo el día veinticuatro de agosto de mil novecientos noventa y cuatro. III) Procédase a inscribir en el registro respectivo a la entidad “Las Luces Sociedad Anónima “como Lotificadora. IV. Se fija el plazo de TREINTA DIAS contados a partir de la fecha de notificación a la Entidad “Las Luces Sociedad Anónima “ para que garantice ente la Municipalidad con sus bienes presentes y futuros la ejecución de las obras de urbanización y servicio público en el faccionamiento cuyo desarrollo se autoriza, las cuales, incluyendo su costo se relacionaron en la escritura pública número ciento cincuenta y nueve autorizada en la ciudad de Guatemala el veintidós de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro por el

Notario Mario Roberto Archila Cruz; V. El presente punto resolutivo modifica el punto tercero del acta número treinta y ocho guión noventa y cuatro, de la sesión ordinaria celebrada por este Consejo de fecha veinticuatro de agosto de mil novecientos noventa y cuatro; VI) NOTIFIQUESE y transcribese el presente al expediente respectivo donde obran sus antecedentes ...” c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, d) leí lo escrito al otorgantes, quien enterado de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f.

f.

ANTE MI:

5.3.10 Transcripción de la resolución administrativa emitida por el fondo de tierras que contiene la aprobación de la adjudicación de lote de terreno de una finca propiedad del Estado.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la Resolución de la Subgerencia de Regularización del Fondo de Tierras número FT-SGR-AJR-018-2005-EMZC. Guatemala diez de Enero de dos mil cinco la cual literalmente contiene "SUBGERENCIA DE REGULARIZACIÓN DEL FONDO DE TIERRAS RESOLUCIÓN NÚMERO FT-SGR-AJR-018-2005-EMZC. Guatemala, 10de enero de 2005. VISTOS: Se tiene a la vista para resolver la solicitud presentada a la GERENCIA GENERAL DEL FONDO DE TIERRAS, por la señora Pamela Selene Castillo Herrera en la que solicita ADJUDICACIÓN del lote número 92, ubicado en lotificación la ranchería, Bárcenas, Villa Nueva, departamento de Guatemala. CONSIDERANDO: Que el Estado de Guatemala, es propietario de inmueble antes indicado, el cual se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad, con el número de finca 5453; FOLIO 239; DEL LIBRO : 22 de Transformación Agraria, con las medidas y colindancias que le aparecen en la respectivas inscripción de dominio. CONSIDERANDO: Que en las funciones del FONDO DE TIERRAS, está la de regularizar la tenencia de la tierra de los campesinos y campesinas en forma individual colectiva y mantener programas de adjudicación derivados de las disposiciones de la Ley de Transformación Agraria y sus respectivas reformas y la Ley de Fondo de Tierras, así como en el Reglamento de la Ley de Fondo de Tierras, para ese fin tiene la libre disponibilidad de las fincas propiedad del Estado adjudicándolas a campesinas y campesinos guatemaltecos que reúnan los requisitos establecidos en la Ley del Fondo de Tierras, con

el objeto de lograr su superación social. CONSIDERANDO: Que la señora Pamela Selene Castillo Herrera se le realizó el Estudio Socioeconómico y al inmueble se le practicó el Estudio Real y Físico el 23 de septiembre de 2004 por el Ingeniero Iván Moreno Morataya, en su calidad de analista del equipo móvil de la zona central de la Subgerencia de Regularización del Fondo de Tierras con sede en Guatemala, de conformidad con el artículo 104 del Decreto 1551 del Congreso de la República los artículos 9 y 12 del Acuerdo Gubernativo 386-2001, determinándose que es elegible para ser beneficiaria de un patrimonio familiar. CONSIDERANDO: Que en el presente caso y de conformidad con los atestados que obran en el expediente administrativo, quedó comprobado que la señora Pamela Selene Casillo Herrera cumplió con los requisitos establecidos en los artículos 9 y 12 del Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado, Acuerdo Gubernativo 386-2001 y habiéndose emitido el dictamen jurídico correspondiente es procedente resolver conforme a derecho. POR TANTO: LA SUBGERENCIA DE REGULARIZACIÓN DEL FONDO DE TIERRAS: con base en lo considerado y en lo que para el efecto preceptúan los artículos: 2,3, 4, 6, 8, 13, 14, 20, 21, 42, 43, 51, de la Ley de Fondo de Tierras, Decreto 24-99, del Congreso de la República; 73, 75, 78, 82, 104, 105, 108, 109, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 124, de Decreto 1551 del Congreso de la República y sus reformas contenidas en los artículos 1, 4, 8, 13, 24, del Decreto 54-92 del Congreso de la República 1, 5, 7, 21, 25, 26, 27, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56, y 60, del Reglamento de la Ley de Fondo de Tierras. Acuerdo Gubernativo 199-2000; 1, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, del Acuerdo Gubernativo 386-2001 y sus reformas contenidas en los artículos números 1 bis, primer párrafo . 5 y 6 del Acuerdo Gubernativo 684-2003; en los informes técnicos y de campo elaborados por personal del Equipo Móvil de la Zona Central de la Subgerencia de Regularización el 23 de septiembre de 2004 y en

base al dictamen jurídico número FT-SGR-AJR-001-2005-EMZC, emitido por la Analista Jurídica Patricia Maldonado y aprobado por el Licenciado Ludvin Orozco Orozco de la Asesoría Jurídica del Equipo Móvil de la Zona Central de Regularización del Fondo De Tierras con fecha 10 de enero de 2005. RESUELVE : I) ADJUDICAR el lote número 92, ubicado en lotificación la Ranchería Bárcenas , Villa Nueva departamento de Guatemala, el cual se encuentra inscrito en el Registro general de la Propiedad, con el número de finca 5453; FOLIO 239; DEL LIBRO: 22 de Transformación Agraria con las medidas y colindancias que le aparecen en la respectiva inscripción de dominio, a favor de la señora Pamela Selene Castillo Herrera, II) El precio por adjudicar dicha finca es de CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE QUETZALES CON DIECIOCHO CENTEVOS (Q5,637.18); y a plazos CINCO MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE QUETZALES CON CUATRO CENTAVOS (Q 5, 919. 04) suma que incluye un 5% de intereses por gastos, de conformidad con el Decreto 54-92 lo cual se hará efectivo de la siguiente manera: El diez por ciento (10%) equivalente a: QUINIENTOS NOVENTA Y UN QUETZALES CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (Q591. 94); el cual se deberá hacer efectivo en un plazo de noventa días a partir de la notificación de la presente resolución, previo a otorgarle la minuta de escritura con pacto de reserva de dominio si fuere el caso. 2) El resto en CINCO ANUALIDADES consecutivas de MIL SESENTA Y CINCO QUETZALES CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS Q 1,065. 42, según se determinó en el departamento de cartera de la Dirección Administrativa Financiera del Fondo de Tierras a través del Estado Contable extendido por dicha Área, de fecha 07 de enero de 2005 y en el punto Resolutivo número 25-2004, contenido en Acta 18-2004 de la sesión ordinaria de Consejo Directivo de fecha 20 de abril de 2004. III) LA ADJUDICATARIA , se obliga a cumplir con lo establecido en la Ley de Fondo De Tierras y en la Ley de Transformación

Agraria y sus reformas y en especial a lo siguiente: a) A constituir gratuitamente las servidumbres que sean necesarias en los predios vecinos, ya sean se propiedad de otros adjudicatarios o entidades del Estado, cuando ello sea conveniente párale desarrollo de la región; b) A reinvertir en ella por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de su producto; c) Les queda prohibido deforestar en las márgenes de los lagos , ríos, arroyos, fuentes y manantiales; y cuando tales lugares estuvieran deforestados al recibir el inmueble debe de ser reforestado a su costa, dentro de los dos.(2), años siguientes. Son causa para cancelar los derechos: 1) El incumplimiento de las obligaciones contraídas por el presente instrumento y las que provengan de las correspondientes leyes; 2) Constituirse en elementos disociadores dentro de las áreas de desarrollo cuando pongan en peligro la convivencia pacífica de los vecinos; 3) El abandono o la ausencia inmotivada de los beneficiarios por más de un año; 4) Queda prohibido a los adjudicatarios, dividir, gravar o enajenar total o parcialmente el inmueble, sin la debida autorización del FONTIERRAS; perdiendo en todo caso los derechos sobre el bien adjudicado si violare estos preceptos. 5) Destinar la tierra a un fin distinto del que motivo su adjudicación y 6) La falta de pago de una sola de las amortizaciones: NOTIFIQUESE, la presente resolución y líbrese los avisos respectivos al Departamento de Cartera de la Dirección Administrativa Financiera del Fondo de Tierras para la actualización del los registros. Aparece Firma Ilegible sello que se lee: Ing. Juan Ramón España Burbano SUBGERENTE DE REGULACIÓN DE TIERRAS. FONDO DE TIERRAS, REPUBLICA DE GUATEMALA, CENTRO AMERICA.”

c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, d) leí lo escrito al otorgantes, e) leí lo escrito al otorgantes, quien enterado de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f

ANTE MI:

5.3.11 Transcripción de la resolución administrativa del fondo de tierras para otorgar la liberación de tutela del Estado y cancelación del patrimonio familiar.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la Resolución de la Subgerencia de Regularización del Fondo de Tierras número FT-SGR-AJ-104-2005. Guatemala siete de junio de dos mil cinco la cual literalmente contiene “SUBGERENCIA DE REGULARIZACIÓN DEL FONDO DE TIERRAS RESOLUCIÓN NÚMERO FT-SGR-AJ-104-2005. Guatemala, siete de junio del Año dos mil cinco. VISTOS: Se tiene a la vista para resolver la solicitud presentada a la GERENTE GENERAL DEL FONDO DE TIERRAS, por la señor Angel Emilio Reyes Paz en la que solicita LIBERACIÓN DE TUTELA Y CANCELACIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR de la microparcela 17-F del parcelamiento “BARCENA”, ubicado en jurisdicción de Villa Nueva, Guatemala y que se identifica en el Registro General de la Propiedad con el número de FINCA: VEINTIDÓS MIL CINCUENTA Y NUEVE (22, 059),FOLIO TREINTA Y SIETE (37); LIBRO NOVENTA Y DOS (92) de Transformación Agraria. CONSIDERANDO: Que de conformidad con la documentación presentada por el señor Angel Emilio Reyes Paz, se determino que a trascurrido el plazo para la Liberación de la Tutela y Cancelación dl Patrimonio Familiar por parte del Estado de este Inmueble, así como también se estableció que el mismo se encuentra cancelado, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 78 de la Ley de Trasformación Agraria, Decreto 1551 del Congreso de la República, reformado por el artículo 6º. Del Decreto 54-92 del Congreso de la República. Y que a cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo diecinueve del Reglamento de Regularización de la Tenencia de las Tierras Entregadas por el Estado, Acuerdo Gubernativo trescientos ochenta y seis guión dos mil uno (386-2001) y sus reformas

contenidas en el acuerdo Gubernativo seiscientos ochenta y cuatro guión dos mil tres (684-2003) en los artículos 1Bis y 5. LEYES APLICABLES : Las citadas y artículos 2, 3, 4, 5, 6, 42, 43, de la Ley de Fondo de Tierras, Decreto 24-99 del Congreso de la República; 1, 49, 50, y 59, del Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras, Acuerdo Gubernativo 199-2000. POR TANTO: EL SUBGERENTE DE REGULARIZACIÓN DEL FONDO DE TIERRAS, con base en lo considerado y leyes citadas y de conformidad con el estado real y físico, realizado por el Ingeniero Agrónomo Rigoberto López, del Equipo Móvil Central, de la Subgerencia de Regularización del Fondo de Tierras, el 25 de febrero de dos mil cinco; Y el Dictamen FT-SGR-AJ-1,175-2005, emitido por la Licenciada Marlis Yesenia Méndez Godoy, de la asesoría jurídica de la Subgerencia de Regularización del Fondo de Tierras, el 7 de junio de dos mil cinco al RESOLVER, Declara: I) PROCEDENTE la solicitud de LIBERACIÓN DE TUTELA Y CANCELACIÓN DEL PATRIMONIO presentada por el señor Angel Emilio Reyes Paz de la microparcela 17-F del parcelamiento “BARCENA” ubicado en jurisdicción Municipal de Villa Nueva, Guatemala, identificado en el Registro General de la Propiedad con el número de FINCA VEINTIDOS MIL CINCUENTA Y NUEVE (22, 059), FOLIO: TREINTA Y SIETE (37), LIBRO : NOVENTA Y DOS (92) ; DE Transformación Agraria, presentada ante el Gerente General del Fondo de Tierras. II) Que a transcurrido el tiempo necesario para la Liberación de la Tutela y Cancelación del Patrimonio Familiar por parte del Estado del inmueble en referencia. III) En consecuencia queda fuera de la Tutela del Estado y Cancelado el Patrimonio Familiar. IV) NOTIFIQUESE, el contenido de la presente resolución líbrese las certificaciones al Registro General de la Propiedad y al Departamento de Cartera de la Dirección Administrativa Financiera del Fondo de Tierras para la actualización de sus registros. Aparece Firma Ilegible sello que se lee: Ing. Juan Ramón España Burbano SUBGERENTE

DE REGULACIÓN DE TIERRAS. FONDO DE TIERRAS, REPUBLICA DE GUATEMALA, CENTRO AMERICA.” c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, e) leí lo escrito al otorgantes, quien enterado de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f.

ANTE MI:

5.3.12. Transcripción de la resolución administrativa emitida por la superintendencia de bancos que autoriza la constitución de un sociedad especial de afianzadora

Yo, la Notaria DOY FE: a.) de todo lo expuesto; b.) que tuve a la vista la resolución emitida por la Superintendencia de Bancos número doscientos cuatro guión cero dos (204-02) de fecha tres de julio del dos mil dos, REF. FIANZAS DE OCCIDENTE, SOCIEDAD ANONIMA (En Formación) en opinión sobre la minuta de la escritura de constitución. En relación con el expediente en referencia y tomando en cuenta la resolución número doscientos ochenta y nueve guión cero uno de éste despacho, se hace saber a los promotores de FIANZAS DE OCCIDENTE, SOCIEDAD ANONIMA –En Formación- para los efectos del otorgamiento de la escritura respectiva: 1.) De acuerdo a los dictámenes del Departamento de Seguros y Fianzas y de Asesoría Jurídica, cuyas observaciones fueron aceptadas por los promotores, la Superintendencia de Bancos emite Opinión Favorable al proyecto de escritura constitutiva de la sociedad, conforme. Firma Ilegible. LICENCIADO DOUGLAS BORJA QUIÑONES. SUPERINTENDENTE. SUPERINTENDENCIA DE BANCOS. BANCO DE GUATEMALA. Se ve el sello correspondiente”. c). que tuve a la vista el talón de depósito bancario que transcribo literalmente lo siguiente: Fecha cinco de julio del dos mil dos, siendo el nombre de la cuenta: FIANZAS DE OCCIDENTE, SOCIEDAD ANONMA –En Formación- que se identifica con la cuenta número 1-2800000-014 en donde se relaciona el depósito por la cantidad de CIEN MIL QUETZALES. Dicho comprobante será incorporado a los atestados del protocolo a mi digno cargo. d.) de que hice del conocimiento de los otorgantes de las obligaciones derivadas de esta clase de instrumentos, de lo relativo al pago de impuestos de que gravan el presente instrumento,

de la obligación de presentar el testimonio de éste instrumento y de presentarlo al Registro que corresponde. e.) Que por designación de los otorgantes les leo íntegramente el contenido y enterados del mismo, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f

ANTE MI:

5.3.13 Transcripción de la resolución administrativa emitida por la junta directiva de un banco estatal para la constitución de un fideicomiso de administración entre entidades del Estado.

Yo, la Notaria DOY FE: a.) de todo lo expuesto. b.) que tuve a la vista la resolución emitida por la Junta Directiva del BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA -EN LIQUIDACION- Número DOS MIL CUATRO guión CERO CERO QUINIENTOS TRES (2004-00503) de fecha quince de octubre dos mil cuatro, CONSIDERANDO: Que es urgente la Aprobación del Contrato de Fideicomiso para satisfacer los requerimientos del BANVI para que pueda cumplir con los programas que se ha trazado. CONSIDERANDO: que la Junta Directiva y Funcionarios de la Secretaria General del Consejo Nacional de Planificación Económica; Banco de Guatemala y el BANVI están de acuerdo con las enmiendas introducidas al Contrato de Fideicomiso. POR TANTO: RESUELVE, Autorizar a la Presidencia Ejecutiva del BANVI para que pueda comparecer ante Notario para la suscripción y firma del Contrato de Fideicomiso de Administración, sometido a consideración de ésta junta, con el Banco de Guatemala. Esta resolución tiene vigencia por treinta días. Firma Ilegible. LICENCIADO JEREMIAS LISANDRO VILLATORO DOMINGUEZ. PRESIDENTES DE JUNTA DIRECTIVA. BANCO DE LA VIVIENDA -EN LIQUIDACIÓN. Firma Ilegible SECRETARIO DE JUNTA DIRECTIVA Se ve el sello correspondiente". c.) de que hice del conocimiento de los otorgantes de las obligaciones derivadas de esta clase de instrumentos, de lo relativo al pago de impuestos de que gravan el presente instrumento, de la obligación de presentar el testimonio de éste instrumento y de presentarlo al Registro que corresponde. d.)Que por designación de los otorgantes les leo íntegramente el

contenido y enterados del mismo, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f

f

ANTE MI:

5.3.14. Transcripción de una resolución municipal que aprueba y autoriza una adjudicación de servicios de remodelación y reparación para un piso del palacio municipal.

Yo, la Notaria DOY FE: a.) de todo lo expuesto. b.) de que tuve a la vista la resolución emitida por la Municipalidad de Guatemala, a través del Consejo Municipal que copiada textualmente contiene: “ALCALDÍA MUNICIPAL. MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA. Lugar: Ciudad de Guatemala Fecha: Cuatro de diciembre del dos mil. Con base en lo prescrito en el Artículo 9 numeral 5, sub numeral 5.1.1 y 42 de la Ley de Contrataciones del Estado. Y 14, 15, 16 y 17 del Reglamento respectivo, y con base en el acta número A-66A-2001 de fecha veintisiete de junio del dos mil, suscrita por la Junta de Cotizaciones nombrada para el efecto, SE APRUEBA la adjudicación realizada por dicha junta a favor de: ARQUITECTOLOGIA LAS NUBES, S.A. según número de pedido: 18377, número de cotización: 94. número de adjudicación: 61A GUATEMALA, consistente en tabiques de tabla yeso de piso a cielo, tabique de tabla yeso a 1.40 metros de alto por 2.6 metros de ancho, 24 metros de cielo falso de 2 * 2, 8 lámparas de luz fluorescentes, remates sobre tabiques, acabados de madera para zocalos y marcos de madera de puertas, instalación de sanitario, lavabo tipo ovalin, azulejos color arena en paredes, agua potable, instalación de tubería de PVC, instalación de drenaje sanitario, instalación de luz interior, interiores termoformados, instalación de puerta de madera de cedro con chapa, instalación de ventanería de aluminio y vidrio anodizado negro y colocación de espejos de 1.5 * 1.00 metros. Notifíquese de conformidad con la ley. Están las firmas de: Secretario Municipal y Alcalde Municipal, Sellos correspondientes al cargo.” c.) de que hice del conocimiento de los otorgantes de las obligaciones derivadas de esta clase de instrumentos, de lo relativo al pago de impuestos de que gravan el presente instrumento, de la obligación de presentar el

testimonio de éste instrumento al Registro que corresponde. d.)Que por designación de los otorgantes les leo íntegramente el contenido y enterados del mismo, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f.

f.

ANTE MI:

5.4 Transcripciones Civiles.

5.4.1. Trascrición del reglamento de copropiedad y administración de un condominio y propiedad horizontal.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y el Reglamento de Copropiedad el cual literalmente contiene: “ REGLAMENTO DE COPROPIEDAD La otorgante de conformidad con lo establecido en el Artículo quinientos cincuenta y nueve del Código Civil, DECRETO LEY Ciento seis manifiesta que el Reglamento del Condominio que se constituye por esta escritura es el siguiente: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO LAS MAGNOLIAS. Artículo Uno: OBJETO. Al presente Reglamento se sujetarán todos los propietarios y ocupantes por cualquier título de los Apartamentos, Pent House, Estacionamientos y áreas de servicio que integran el Condominio Las Magnolias, las relaciones de propiedad y condiciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se sujeta el inmueble sobre el cual se constituye el mismo, así como todas las cuestiones que de tal organización resulten, incluyendo atención de servicios comunes, administración, determinación de la mayoría para los casos de aprobación de la actuación y negocios que requieren el voto de los propietarios y en fin, todos los asuntos conexos o relacionados con dicho Régimen. Artículo Dos: NULIDAD DE PACTOS RESERVADOS: Cualquier pacto reservado celebrado entre dos o más personas a que se refiere el artículo anterior que restrinja, tergiverse, modifique, amplíe, interfiera, o altere de cualquier forma el presente Reglamento, es nulo y no podrá operarse a terceros. ArtículoTres: TITULARES OCUPANTES USUFRUCTUARIOS. Para los efectos de este Reglamento, se denominan

titulares a los propietarios de los Apartamentos, Pent House, estacionamientos o áreas de servicios del Condominio Las Magnolias; ocupantes: a los moradores arrendatorios, Subarrendatarios y en fin cualquier persona que ocupe tales inmuebles. Los usufructuarios de estos inmuebles tendrán los derechos y obligaciones que corresponden a los titulares, con las limitaciones que se deriven de la naturaleza del usufructo, de las disposiciones legales sobre el mismo y de las contempladas en este Reglamento, y en ese sentido limitado se comprenderá dentro del concepto "titulares" a quienes sean usufructuarios de una finca independiente del Condominio Las Magnolias.

Artículo Cuatro: APLICACIÓN. La propiedad, adquisición por cualquier título y ocupación de los apartamentos, Pent House, estacionamientos o áreas de servicio, del Condominio Las Magnolias, implica para su titular y ocupantes la aceptación y sometimiento ilimitado a todas y cada una de las disposiciones de la escritura Constitutiva del Regimen de Propiedad Horizontal, del presente Reglamento, de sus modificaciones, de las disposiciones y acuerdos que dicte la Asamblea General de Propietarios y de las normas de convivencia que transmitirse o enajenarse, forzosamente, como un todo; no se permitirán propietarios dentro de los límites de sus facultades dicte la administración. Los ocupantes de apartamentos, Pent House, estacionamientos y áreas de servicio del Condominio Las Magnolias, por el concepto que lo sean quedan obligados al cumplimiento de tales disposiciones y normas.

Artículo Cinco: PROPIEDAD SINGULAR: Cada propietario es dueño exclusivo de su apartamento, Pent House, estacionamiento o parqueo y área de servicio, y copropietario de los elementos y partes comunes del condominio total. Cada apartamento, área de servicio, y estacionamiento puede transmitirse o gravarse con independencia del Condominio total, pero cada apartamento, área de servicio, o estacionamiento debe de únicamente de apartamentos, áreas de servicio o estacionamientos; cada apartamento, debe,

obligatoriamente, tener su correspondiente estacionamiento y área de servicio. Lo anterior es aplicable a usufructuarios, arrendatarios, sub-arrendatarios u moradores del Condominio Las Magnolias. Asimismo, podrá hacerse uso de los apartamentos, estacionamientos y áreas de servicio sin más limitaciones que las que establece este Reglamento. Por el contrario el Pent House es un área independiente, sin estacionamiento ni área de servicio, por lo cual no queda sujeto a las indicaciones anteriores. El derecho de cada propietario sobre los elementos comunes generales singulares, es proporcional al área de su apartamento, área de servicio y estacionamiento. Ninguna finca filial podrá subdividirse en áreas menores ni variarse de destino. Por la naturaleza del Régimen de Propiedad Horizontal, la enajenación o gravamen de una finca filial implica la enajenación o gravamen del derecho de copropiedad que le corresponde al titular en los elementos y áreas comunes, generales y específicas del Condominio "Las Magnolias" sin que sea doble el enajenar o gravar dichas áreas o elementos comunes, independientemente. Por ende el gravamen o anotación que se constituya sobre una finca independiente del Condominio, abarca la participación que el titular le corresponde en las áreas y elementos comunes, generales y específicos y la liberación que se haga de tal gravamen o anotación conlleva la liberación o cancelación de dicho gravamen o anotación con respecto a la participación del titular de tales áreas o elementos comunes. Artículo Seis: MEJORAS: El propietario podrá hacer o autorizar que se haga toda clase de obras y reparaciones en el interior de su apartamento siempre que las mismas no afecten elementos comunes o de comunidad singular ni dañen o puedan eventualmente dañar, ajuicio del Administrador, la estructura o partes esenciales del edificio o pongan o puedan eventualmente poner, también a juicio del Administrador, en peligro inmediato o mediato la seguridad, solidez, salubridad, estética, o funcionalidad del Condominio y la convivencia de sus ocupantes. Para determinar tales

circunstancias, toda intención de introducir mejoras o de llevar a cabo obras y reparaciones interiores, deberá hacerse del conocimiento del Administrador, a quien se comunicara por escrito dicha intención, acompañando a la solicitud un plano y un programa de las obras o reparaciones que se desean emprender; con base en tales documentos el Administrador puede vetar la solicitud del propietario, indicando que tales obras o reparaciones no deben realizarse. Podrá el Administrador, asimismo, sugerir la modificaciones de las obras o del programa de trabajo presentando lo que estime conveniente. Si no hubiere acuerdo entre el propietario y el Administrador, el asunto tendrá que ser sometido a la asamblea de propietarios. Las mejoras, obras o reparaciones que afecten a todo el Condominio. destinadas al mejoramiento del mismo o al uso más cómodo de los elementos comunes, así como las modificaciones que alteren la estructura del edificio, deberán ser acordadas por la asamblea de propietarios y, cuando afecten especialmente a un piso o nivel, apartamento, será indispensable además, el consentimiento del o de los respectivos propietarios. Las puertas vestíbulos de ingreso, ventanas y módulos de gradas, diseñadas todo dentro de un mismo estilo para conservar la unidad estética del Condominio, no podrán modificarse sin autorización de la asamblea de propietarios. Artículo Siete: AREA COMUN SINGULAR: Las áreas Comunes singulares comprenden los espacios siguientes:

a) AREA COMUN DE CIRCULACIÓN DEL PRIMER NIVEL. Con un área de catorce punto cero ocho (14.08) metros cuadrados con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE uno punto quince metros con área Verde Común. AL SUR: uno punto quince metros con cubo de Gradas. AL ESTE: doce punto veinticinco metros con Apartamento A y Apartamento B. AL OESTE doce punto veinticinco metros con Área Verde Común. b) ÁREA COMUN DE CIRCULACIÓN DEL SEGUNDO NIVEL: Con un área quince punto treinta y un (15.31) metros cuadrados con las medidas y colindancias siguientes: AL

NORTE un punto veinticinco (1.25) metros con vacío sobre Área Verde Común. AL SUR: uno punto veinticinco metros con cubo de Gradadas; AL ESTE: doce punto veinticinco (12.25) metros con apartamento C Apartamento D, AL OESTE doce punto veinticinco (12.25) metros con vacío sobre área Verde Común. c) **ÁREA COMÚN DE CIRCULACIÓN DEL TERCER NIVEL.** Con un área de catorce punto setenta (14. 70) metros cuadrados con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE. uno punto veinte (1.20) metros con vacío sobre Área Verde Común. AL SUR, uno punto veinte metros con cubo de Gradadas; AL ESTE, doce punto veinticinco (12.25) metros con Área de Servicio Común, Área de Servicio D y Área de Servicio B, y Área de servicio Común B; AL OESTE doce punto veinticinco (12.25) metros con vacío sobre Área Verde Común. d) **ÁREA COMUN DE SERVICIOS A.** Con un área de treinta y siete punto noventa y cinco metros cuadrados con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE ocho punto setenta (8.70) metros con vacío sobre el lote número veintiuno, bloque cinco trece de la lotificación Bosques de San Nicolás, vacío sobre área verde del apartamento A; AL SUR ocho punto setenta metros con área de servicio A y D; AL ESTE cuatro punto ochenta y cinco metros con vacío sobre área verde del apartamento A y Área de servicio A; y AL OESTE, cuatro punto ochenta y cinco metros con vacío sobre área verde del apartamento A y Área Común de Circulación del Tercer Nivel. En esta área se encuentran las jaulas para tender ropa correspondientes a los apartamentos A y D. e) **AREA COMUN DE SERVICIOS B.** Con un área de treinta y siete punto noventa y cinco metros cuadrados con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE ocho punto setenta metros con vacío Área de Servicio B y C ; AL SUR ocho punto setenta metros con cubo de Gradadas, Área verde común, y Área de usos Múltiples; AL ESTE cuatro punto ochenta y cinco metros con vacío sobre área verde Común y área de servicio c; y AL OESTE cuatro punto ochenta y cinco metros

con vacío sobre área común verde y área común de circulación del tercer nivel. Donde se encuentran las jaulas de tender ropas correspondientes a los apartamentos B y C y las gradas de acceso al Pent House. f) **ÁREA VERDE COMÚN SINGULAR** . Con área de diez punto cincuenta y nueve metros. En estas áreas el acceso es restringido, teniendo únicamente acceso los ocupantes de los apartamentos que abarca el piso en particular y sus visitantes. Queda prohibido: a) cerrar de cualquier forma el ingreso a las áreas comunes singulares; b) Pones macetas, adornos, barras balcones o cualquier bien en las área comunes singulares; c) que titulares u ocupantes extraños a los apartamentos donde se ubican las áreas comunes singulares permanezcan y / o transiten por esas áreas, a excepción de visitantes de los propietarios u ocupantes de los mismos. d) A las jaulas de tender ropa solo tendrán acceso los propietarios de los apartamentos a que pertenecen. e) El acceso del área verde común singular le corresponderá únicamente a los titulares u ocupantes del apartamento B, quienes tendrán que permitir el ingreso para reparaciones.

Artículo Ocho: ÁREA COMUN GENERAL : Las Áreas Comunes Generales comprenden los espacios, ambientes, apartamentos, instalaciones, bienes y servicios siguientes: a). **Módulo de Gradadas**. El modulo de gradadas es un cubo compuesto por cuatro habitaciones, dos en el primer nivel, una en el segundo y una en el tercero. En las habitaciones del primer nivel se encuentra el basurero y cuarto de bombas. En el segundo nivel una habitación en donde se encuentra el baño del Guardián. En el tercero una habitación destinada a dormitorio del guardián. Alrededor de este cubo se desarrollan las gradadas. Estas gradadas desembocan en corredores comunes que comunican a cada uno de los apartamentos y a las áreas de servicio. b) **CUBO DE INSTALACIONES**. Con un área de tres punto setenta y seis metros cuadrados. c) tanque de abastecimiento de agua con su respectiva bomba; d) Acceso al parqueo y al edificio de apartamentos; e) entrada común; f

Área de usos Múltiples; g) Área Verde Común General, Con una extensión de cuarenta y seis punto dieciocho metros cuadrados, ubicada en la parte este del condominio. h) Todas las instalaciones que se identifican en la cláusula tercera de esta escritura pública; incluyendo dentro de este concepto los bienes comunes del condominio tales como postes y líneas de conducción de energía y señales de televisión, lámparas, conexiones, cañerías, tuberías de toda índole y que son propias de los servicios y su prestación de los que goza el condominio "las Magnolias". Todas las instalaciones antes descritas y otras que por hecho forman parte del condominio. Constituyen bienes Comunes. Artículo Nueve: **ÁREA DE USOS MULTIPLES.** El uso del área para usos múltiples estará limitado a los ocupantes de los apartamentos y el Pent House sean propietarios usufructuarios o arrendatarios conforme un reglamento específico que deberá aprobar la asamblea de propietarios a propuesta del administrado del Condominio. Artículo Diez: **GASTOS COMUNES.** Todos los propietarios tienen la obligación de contribuir a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación vigilancia, servicios generales y primas de seguro del Condominio. Para el efecto, se distribuirá el monto de todos estos gastos proporcionalmente al área registrada de cada apartamento, Pent Huose, Área de servicio y estacionamiento. Artículo Once: **CONTRIBUCIONES:** En idéntica proporción a la expresada en el Artículo anterior, es obligación de los propietarios contribuir proporcionalmente al pago de los impuestos arbitrios, tasas y contribuciones que gravan las áreas comunes singulares, áreas comunes generales y el inmueble sobre el que se asienta el condominio. En cambio, será de la exclusiva responsabilidad del propietario, el pago de los impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones que recaen o recaigan sobre las fincas independientes que les pertenece. Artículo Doce: **COPROPIETARIOS.** Si un apartamento fuese adquirido por el régimen de copropiedad por varias personas, estas

quedan obligadas a designar de entre ellas una que las represente en la asamblea de propietarios o el administrador. Si no hubiese consenso entre los copropietarios para la designación, se considerará suficiente y legítima la que haga la mayoría de ellos, hecho que deberá comprobar y comunicar al Administrador por medio auténtico. La administración se entiende conferida por el tiempo que dure la indivisión, salvo que al representante le sobreviniera algún impedimento o dejare de ser Comunero, en cuyo caso se procederá a efectuar una nueva designación. Los apartamento no podrán dividirse y en cada uno podrá residir únicamente una familia. Artículo Trece: COPROPIEDAD DE LAS PAREDES MEDIANERAS: Los muros que separan entre si dos apartamentos o habitaciones será propiedad común de los propietarios de dichos apartamentos o habitaciones. Artículo Catorce: USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales del Condominio conforme a su naturaleza y destino normales sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás propietarios, pero deberá reparar los daños que cause a estos mismos bienes Comunes. Artículo Quince: PROHIBICIONES. Además de las que establece la Ley y de las que en el futuro disponga la asamblea propietario o el administrador, los propietarios tendrán las siguientes prohibiciones: a) Consentir, promover o ejecutar actos en contra de las normas de convivencia. b) Llevar o mantener en su apartamento estacionamiento o área de servicio, maquinaria pesada, talleres o motores que produzcan ruidos molestos emanaciones nocivas, a la salud y / o desagradables, así como tampoco podrá tener materias corrosivas, explosivas, salitrosas e inflamables o cualquier otra que por sus elementos naturales o aplicados puedan poner o pongan en peligro inmediato o mediato, ajuicio del Administrador, la seguridad del Condominio y estén prohibidas por la Ley o puedan molestar a los vecinos. La misma prohibición existe para

todo tipo de materias orgánicas e inorgánicas que produzcan malos olores, emanaciones, humo, humedad o cualquier clase de molestias físicas a los demás propietarios vecinos o a las personas que visiten el condominio; c) Producir y / o consentir que se produzcan en sus apartamentos y en las áreas comunes o de comunidad ruidos o sonidos que causen trepidación o que molesten a los vecinos. En consecuencia deberán velar por el uso racional y discreto, con el volumen moderado, de aparatos de transmisión radial y televisada, fonofrafos, instrumentos musicales y de reproducción de sonido o cualquiera otro. d) Modificar sin autorización, los elementos arquitectónicos externos de sus apartamentos o habitaciones y de las áreas comunes o de comunidad singular. e) Ordenar y /o realizar la colocación de anuncios, letreros, distintivos o signos comerciales, profesionales o de propaganda en las partes exteriores del apartamento, o en cualquier parte del edificio, o pasillos de circulación, sin autorización del Administrador quien deberá aprobarla solo si se mantiene la armonía arquitectónica y la estética de los módulos y del Condominio. f) Acumular o incinerar en el interior de sus apartamentos o en las áreas comunes o de comunidad singular basura o toda clase de desechos. g) Todos los desechos y basura deberán ser conducidos en bolsas plásticas debidamente selladas. h) Obstruir con bultos, sillas cajas y cualquier otro tipo de objetos las áreas Comunes, de comunidad singular o de circulación así como las vías de acceso, comunicación y peatonales en el Condominio. i) tener animales que ajuicio del Administrador puedan causar molestias a los vecinos. j) Realizar cualquier acto aun en el interior de su propiedad que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes o de las instalaciones generales. h) Colocar aparatos d aire acondicionado, extractores de aire, ventiladores y demás aparatos similares en todas las áreas comunes externas del edificio, así como en las áreas comunes singulares. l) Pintar las áreas exteriores de sus

apartamentos o áreas de servicio o variar el tipo de textura y acabados de esas superficies; m) Colocar o tender ropa en lugares visibles desde el exterior del Condominio salvo en las jaulas de tender ropa y n) Hacer construcciones o alterar de cualquier forma los espacios destinados a estacionamientos. Artículo Dieciséis: CONCEPTO. Por normas de convivencia se entienden aquellas reglas de conducta acordadas por la asamblea de propietarios o establecidas en el reglamento del condominio, con la finalidad de promover, establecer y desarrollar un ambiente de armonía, comprensión y respeto entre los propietarios y ocupantes del Condominio. Artículo Diecisiete PROHIBICIONES ESPECIALES A LOS DUEÑOS DE APARTAMENTOS DEL PRIMERO Y ULTIMOS PISOS DEL CONDOMINIO. Las partes que forman este Condominio han quedado ampliamente descritas en la escritura constitutiva del régimen. Sin embargo, el o los propietarios del Pent House, de acuerdo con la descripción citada y con los planos del Condominio y los que integran el asiento de la finca matriz en el Registro General de la Propiedad no podrán elevar el nivel de dicha planta por ningún concepto, los propietarios de los apartamentos ubicados en el primer nivel no podrán hacer sótanos de ninguna especie. Artículo Dieciocho: ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN. Los órganos de administración son a) La Asamblea de Propietarios; y b) Administrador. Artículo Diecinueve: INTEGRACIÓN DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. La asamblea de propietarios se integra por la reunión de los titulares de los derechos de propiedad individual o sus legítimos representantes debidamente acreditados por medio de carta poder simple. Artículo Veinte: SESIONES. La Asamblea de propietarios se reunirá en sesiones ordinarias y extraordinarias. Las primeras tendrán lugar por lo menos una vez cada dos meses, de los dieciocho horas en adelante, en el área de usos múltiples de Condominio. Las segundas se llevaran acabo en el lugar, día y hora que señale la convocatoria respectiva. Artículo Veintiuno:

CONVOCATORIAS. Las convocatorias para las sesiones ordinarias y extraordinaria se harán por el Administrador a través de letreros visibles en la entrada al Condominio. Los avisos deberán de contener el nombre del Condominio en tipos tipográficos Notorios; el lugar fecha y hora de la reunión; la indicación de que si se trata de sesión ordinaria o extraordinaria y los requisitos que se necesitan para participar en ella. Si se tratare de una reunión extraordinaria, los avisos de convocatoria deberán señalar los asuntos a tratar. A solicitud de los propietarios de tres apartamentos del Condominio, el Administrador esta obligado a convocar a la asamblea de propietarios.

Artículo Veintidós: ASAMBLEA TOTALITARIA. En cualquier tiempo en donde se encuentren reunidos la totalidad de titulares de derechos individuales del Condominio y sus legítimos representantes, se tendrá validamente constituida la asamblea de propietarios aunque no haya mediado convocatoria.

Artículo Veintidós: ASAMBLEA TOTALITARIA. En cualquier tiempo en donde se encuentren reunidos la totalidad de titulares de derechos individuales del Condominio y sus legítimos representantes, se tendrá validamente constituida la asamblea de propietarios aunque no haya mediado convocatoria.

Artículo Veintitrés: SESIONES SUCESIVAS: La Asamblea de propietarios una vez constituida podrá acordar la continuación de la sesión en los días inmediatos siguientes hasta que se conozcan y resuelvan los puntos contenidos en la agenda.

Artículo Veinticuatro: QUORUM DE LAS SESIONES: La asamblea de propietarios se considerará válidamente constituida en sesión ordinaria, cuando se encuentren presentes o representados propietarios de tres apartamentos; treinta minutos después de la hora fijada en la convocatoria se considerará válidamente constituida la asamblea ordinaria sea cual fuere el número de propietarios asistentes. A su vez, se considerará válidamente constituido en sesión extraordinaria, cuando se encuentren presentes o representados tres propietarios; con excepción de

aquellos casos que de conformidad con éste reglamento se requiera de Quórum Especial. Si no hubiere dicha concurrencia, la sesión extraordinaria se llevará a cabo el próximo día hábil siguiente oportunidad en la que se considerará válidamente constituida con los titulares que asistan o que se hagan representar. Artículo Veinticinco: CALIDAD DE PROPIETARIO: Para participar en las sesiones de la Asamblea de Propietarios el interesado debe acreditar dicha calidad por medio de titularidad de propietario del inmueble ubicado dentro del condominio. Se considerará por propietario, a los arrendatarios o inquilinos u ocupantes a quienes el propietario haya delegado su representación mediante carta poder con firma legalizada. Artículo Veintiséis: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: se elegirá un Presidente y un Secretario para la asamblea de propietarios. Artículo Veintisiete: ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: Todos los acuerdos que se adopten por la Asamblea de Propietarios, al igual que un acta lacónica de la reunión respectiva, se deben asentar en el libro de actas debidamente autorizado. Las actas y los acuerdos que se tomen por la Asamblea deberán ser suscritos por el Presidente y Secretario respectivo; y, una persona que la asamblea elegirá para el efecto. Las demás decisiones tomadas de conformidad con los requisitos contemplados en éste reglamento, tienen fuerza obligatoria para todos los propietarios hayan o no asistido a la sesión respectiva o hayan votado en contra. Si por la importancia del acuerdo los propietarios consideran que el mismo debe surtir efectos en relación a terceros, y por consiguiente ser inscrito en el Registro General de la Propiedad; se autorizará al Administrador para que comparezca en representación de los propietarios a otorgar la escritura respectiva cuyo testimonio se inscribirá únicamente en la finca matriz. Cuando por cualquier circunstancia no se pudiera asentar el acta de una asamblea en el registro respectivo, se levantará ante Notario. Artículo Veintiocho: VOTACIONES: Los

propietarios tendrán un voto por cada finca que integra el condominio. Y, el condominio tiene un total de CATORCE FINCAS, y en base en este dato se tomarán esas decisiones. Las votaciones serán secretas y el escrutinio corresponderá a la junta directiva o a una Comisión Especial designada por la Asamblea de Propietarios, presidida en ambos casos, por el Presidente. El Administrado tendrá voz y podrá participar en las sesiones de la Asamblea General si es que lo requiera pero sin voto. Artículo Veintinueve: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: La asamblea de propietarios es el órgano supremo de la administración del condominio y sus facultades son absolutas. Entre otras atribuciones que le asigne la ley, la escritura constitutiva del régimen y el presente reglamento le corresponderá las siguientes: a.) Aprobar en la sesión del mes julio de cada año del presupuesto de ingresos y egresos, determinando la forma en que deben captar los fondos necesarios para cubrirlos; b.) Conocer, en esa misma sesión, del informe del Administrador y de las cuentas que éste debe rendir; c.) Resolver sobre la extinción del régimen y sobre los demás asuntos que le refiere este reglamento; d) Decretar las reformas al presente reglamento; e) Observar la vigencia del seguro obligatorio que establece la ley par el condominio; f) Declarar la urgencia o necesidad de determinadas obras y fijar su importe; g) Velar porque se cumplan las normas de convivencia e implementarlas; h) Seleccionar y nombrar al Administrador, así como ampliar, restringir y fiscalizar sus funciones; i) Conocer, informarse y decidir sobre cualquier asunto de interés común que no se encuentra comprendido dentro de las atribuciones otorgadas al Administrador. Artículo Treinta: DIRECTIVOS DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: Los directivos de la Asamblea de Propietarios son un presidente, un vicepresidente, un secretario, quienes durarán un año en el ejercicio de sus cargos y podrán ser reelectos solamente por un período continuo. Artículo Treinta y uno: DEL PRESIDENTE: Entre los

otros derechos y atribuciones propios de su cargo o que establezca este reglamento, corresponde al Presidente: a.) Verificar que el Quórum legal de las sesiones de Asamblea de Propietarios sea el establecido en este reglamento; b.) Presidir dichas sesiones y dirigir a los debates que se susciten en las mismas. c.) Presidir el escrutinio de las votaciones; d) Suscribir las actas de las sesiones y las certificaciones que de las mismas o de los acuerdos se expidan. Treinta y dos: DEL VICEPRESIDENTE: El Vicepresidente sustituirá en caso de ausencia temporal o definitiva al Presidente asumiendo Ipso Facto las atribuciones y obligaciones que a este corresponda. Treinta y tres: DEL SECRETARIO. Entre otros derechos y obligaciones propios del cargo o que se establezcan en éste reglamento, corresponde al secretario: a. Coadyuvar en las labores de la Presidencia. b. Redactar las actas y acuerdos que se tomen por la Asamblea; c.) Llevar bajo su responsabilidad el libro de actas de la asamblea; d.) Suscribir las actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y emitir las certificaciones que de las mismas o de los acuerdos se expidan. Treinta y cuatro: DEL ADMINISTRADOR: La dirección y administración inmediata y directa del edificio estará confiada a un Administrador. Para ser administrador no se requiere ser propietario pero pueden coincidir ambas atribuciones. De preferencia el mismo deberá tener el título de Perito Contador registrado, encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y carecer de antecedentes penales y policíacos, cartas de recomendación de trabajos anteriores y demostrar capacidad al cargo. Treinta y Cinco: ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR: Además de las atribuciones establecidas en éste reglamento para el Administrador, y las contenidas en los artículos 548 y 549 del Código Civil, a éste le corresponderá: a. Velar porque la contabilidad del condominio se lleve de conformidad con la ley de la materia. b.) Elaborar el proyecto del presupuesto anual e ingresos y egresos, y someterlo a la aprobación de la Asamblea de propietarios;

c.) Informar a la Asamblea sobre la ejecución del presupuesto; d.) Representar legalmente al Condominio en todo asunto de índole judicial, administrativo, municipal, o extrajudicial relacionados con la Administración y Dirección del mismo, sea que se promuevan a nombre o en contra de éste. En consecuencia, podrá contestar toda clase de demandas y plantear todo género de acciones, procesos, juicios y ejecuciones en nombre del Condominio “La Barranca;” y, en fin llevar a cabo todas las gestiones y solicitudes que fueren necesarias para el cumplimiento de sus funciones; e.) nombrar al personal auxiliar de la Administración, de servicio, vigilancia y mantenimiento que sea necesario, de acuerdo con las partidas autorizadas en el presupuesto anual aprobado por lo propietarios. f.) Ejercer la función administrativa general del Condominio para lo cual deberá velar por la integridad y conservación del mismo; controlar la adecuada y efectiva prestación de los diversos servicios que se deben proporcionar a los propietarios; g.) Recaudar periódicamente los aportes que corresponda a los propietarios, usufructuarios o arrendatarios para cubrir los gastos comunes ordinarios y los extraordinarios que fije la asamblea de propietarios; h.) efectuar las obras de urgentes realización y necesarias de reparación indispensables para la seguridad y conservación del inmueble, así como las denominadas reparaciones locativas de las áreas comunes de los propietarios. i.) Llevar de conformidad con la ley, los libros de contabilidad así como el pago de servicios de energía eléctrica, agua, impuestos aplicables, arbitrios, tasas y contribuciones que graven al inmueble. j. Informar a la Asamblea General de Propietarios del Condominio de todos los actos, lo cual deberá hacer en forma obligatoria, el día cinco de cada mes del año en curso, si este día fuere inhábil, se efectuará al siguiente hábil quedando responsable frente al Condominio por cualquiera de los daños y perjuicios ocasionados por su culpa; k.) Elaborar el presupuesto general de ingresos y egresos que deberá someter al

conocimiento de la asamblea general de propietarios. l.) Preparar y distribuir entre los propietarios con ocho días de anticipación, por lo menos, a la asamblea de propietarios en el mes de enero de cada año, el informe anual de su administración y rendición anual de cuentas que deberá someter al conocimiento y aprobación de la Asamblea de Propietarios; m.) Llevar bajo su responsabilidad el libro o listado de registro de propietarios y entregarlo al Secretario de la Asamblea cuando tenga lugar una sesión; n.) Velar que la póliza de seguro del edificio se mantenga vigente; pagando en su oportunidad las primas respectivas; o.) Velar porque la armonía y tranquilidad se mantenga en continuo desarrollo entre los propietarios y demás personas que ocupen el condominio, a cuyo efecto podrá proponer a la Asamblea las normas de convivencia que considere pertinentes. p.) Velar porque se cumplan y cumplir las disposiciones de éste reglamento y las que en el futuro adopten la asamblea de propietarios y tomar, en caso necesario, las medidas que considere necesarias en resguardo de los bienes. q.) Cualquier otra que sean inherente a las funciones que le competen. Artículo Treinta y Seis: EJERCICIO CONTABLE: El ejercicio contable será anual, y se computará del uno de enero al treinta y uno de diciembre del año imponible, con excepción del primero por ser extraordinario, y se contará a partir de la fecha en que el régimen quede inscrito en el Registro General de La Propiedad que corresponde. Artículo Treinta y Siete: PRESUPUESTO: El presupuesto se elaborará tomando en consideración todos los gastos comunes del condominio, entre los cuales se incluirá: el sueldo mensual del Administrador, cada propietario contribuirá según el número de fincas independientes, que le pertenezcan y la naturaleza de éstas. Los aportes se harán mensualmente en forma anticipada, dentro del ejercicio contable o en varios pagos periódicos, previa autorización y convenio, según lo resuelva la asamblea de propietarios. Las transferencias de partidas y el incremento de presupuesto deberán ser

aprobadas por dicha asamblea. Si como resultado de la ejecución presupuestal se obtiene un SUPERAVIT, la asamblea podrá aplicarlo a gastos o inversiones del ejercicio siguiente o bien disponer la formación o incremento de un fondo de reserva, o ambas, según convenga a sus intereses. Artículo Treinta y Ocho. CUOTAS: Las cuotas deberán de ser pagadas por los propietarios los primeros cinco días hábiles de cada mes sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno. El propietario que se atrase en el pago de sus cuotas o contribuciones incurrirá en las sanciones previstas en éste reglamento. En todo presupuesto se establecerá que por lo menos el cinco por ciento de su importe se destinará a contribuir o incrementar el fondo de reserva que se utilizará para los gastos imprevistos que puedan surgir en la conservación, mantenimiento o funcionamiento del condominio. Si durante la ejecución de un presupuesto se detecta o produce un DEFICIT la Asamblea de Propietarios deberá de acordar la forma en que el mismo deberá de ser cubierto por todos los propietarios y ocupantes. Artículo Treinta y nueve: PAGO DE CUOTAS. Los propietarios de las fincas filiales están obligados al pago de cuotas gastos a partir de la suscripción del contrato de compraventa de las mismas. Artículo Cuarenta. INFRACCIONES: Las infracciones al presente reglamento por parte de los propietarios, arrendatarios u ocupantes por cualquier título, en un apartamento o habitación, estarán sujetos a las sanciones que el mismo establece. Las infracciones que por acción u omisión se cometan contra de éste régimen jurídico y que no sean las comprendidas como faltas graves en el artículo quinientos treinta y seis del Código Civil, se sancionarán con una multa de cien a quinientos quetzales por cada infracción, quedando además sujeto al resarcimiento de los daños y perjuicios provocados y ocasionados. Las multas serán impuestas por la Asamblea de Propietarios, previa audiencia del infractor por cinco días. El monto de las multas ingresará a la contabilidad del Condominio. En caso de no pagarse se

procederá al cobro judicial, de conformidad con el artículo trescientos veintisiete del Código Procesal Civil y Mercantil. En los casos en que proceda la exclusión del propietario del goce de su finca o fincas filiales, la asamblea de propietarios deberá autorizar la incoacción del proceso respectivo, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo quinientos treinta y siete del Código Civil. Las infracciones a que se refieren los artículos anteriores cometidas por los propietarios, arrendantes, ocupantes o inquilinos, usufructuantes son causales para el desahucio y la acción puede ejercitarla el Administrador como representante legal de los propietarios. Artículo Cuarenta y uno: PROCEDIMIENTO. Con excepción de la acción judicial de cobro por contribuciones y cuotas que se sustanciará por el procedimiento del juicio ejecutivo, las demás acciones se someterán a arbitraje. Artículo cuarenta y dos: EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN. El régimen se extinguirá en los casos siguientes: a.) Por unanimidad de votos de los propietarios. b.) Si una persona resulta propietaria de todas las unidades singulares del edificio, salvo que en un plazo de dos meses ponga a la venta por lo menos el diez por ciento de dichas unidades. c.) Por destrucción total del condominio si los propietarios deciden no destinar el monto del seguro para la reconstrucción del mismo. La ruina parcial del condominio no constituye causal de extinción del régimen quedando los propietarios, en tal supuesto, obligados a invertir el monto del seguro en su reparación si este fuere insuficiente, se procederá a cubrir el monto adicional por los propietarios, en la misma proporción en que se contribuya a los gastos comunes del condominio de acuerdo con el artículo doce de éste reglamento. Artículo cuarenta y tres: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, en la modificación de éste reglamento: Cualquier modificación que se acuerde al presente reglamento deberá inscribirse en el Registro General de la Propiedad. Artículo cuarenta y cuatro: INTERPRETACIÓN: En caso surja duda sobre la interpretación

de alguna disposición de éste reglamento la misma se interpretará de la forma en que resulte mas beneficioso a los intereses comunes. c) de que tuvo a la vista la certificación del Registro de la Propiedad con que se acredita la titularidad del derecho de dominio del inmueble objeto de la presente horizontalización y demás documentos referidos. d) Leo íntegramente el contenido y enterados del mismo, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman.

f.

f.

ANTE MI:

5.4.2. Transcripción del acta de otorgamiento del testamento cerrado.

Numero uno (1) En la Ciudad de Guatemala, el once de julio del dos mil seis, POR MI Y ANTE MI: INGRID EUGENIA MERIDA HERRERA, NOTARIA: en cumplimiento del artículo novecientos sesenta y dos del Código Civil, procedo dentro del protocolo a mi cargo a TRANSCRIBIR ACTA DE OTORGAMIENTO DE TESTAMENTO CERRADO, puesta en la cubierta del mismo perteneciente al otorgante: Juan Francisco Hidalgo Avila, yo la notaria hago constar: El acta está contenida en la cubierta de un sobre de papel manila de color amarillo tamaño oficio el cual literalmente contiene escrito lo siguiente: PRIMERA: “En la Ciudad de Guatemala, el cuatro de julio del dos mil seis, siendo las nueve horas con diez minutos, en mi oficina profesional ubicada en Novena calle cero guión veintiséis de la zona uno de esta Ciudad, en donde se encuentran el señor Juan Francisco Hidalgo Avila, quién es de ochenta y cuatro años, casado, guatemalteco, Comerciante, de éste domicilio y se identifica con la cédula de vecindad numero de orden A guión uno y de registro treinta mil quinientos extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala municipio del departamento de Guatemala; así, también presentes las señoras Amelia Maria Suarez Moncada quién es de setenta y ocho años, soltera, guatemalteca, Comerciante, de éste domicilio y se identifica con la cédula de vecindad numero de orden A guión uno y de registro cuarenta mil ciento cinco, extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala municipio del departamento de Guatemala, así mismo están presentes Irma Mariselda Suarez de sesenta años de edad, casada, guatemalteca, Secretaria Comercial, de éste domicilio y se identifica con la cédula de vecindad numero de orden A guión uno y de registro cien mil doscientos, extendida por el Alcalde Municipal de Santa Catarina Pinula municipio del departamento de Guatemala. quien requiere mis función notarial para hacer constar el otorgamiento de su

TESTAMENTO CERRADO, en tal sentido hago constar: de la capacidad mental y goce de facultades volitivas, del señor Juan Francisco Hidalgo Avila, asegurándome hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y para lo cual procedo de la siguiente manera: PRIMERO: El señor Juan Francisco Hidalgo Avila, me manifiesta que me presenta a la vista un pliego de papel manila que dice contener su testamento, según lo visto se encuentra escrito de su puño y letra y firmado por su misma autoría. En dicho escrito ha expresado su última voluntad para que se cumpla después de fallecer, dicha disposición se ha efectuado sin coacción ni amenaza alguna, ni ha intervenido persona alguna que inflencie su voluntad. Dicho testamento se encuentra redactado en un a sola hoja de papel español en ambos lados. SEGUNDO: Acto seguido procedo a cerrar con goma la cubierta que contiene el testamento del señor Juan Francisco Hidalgo Avila, y al quedar faccionada el acta respectiva, se podrán cuatro marcas en cruz con lapicero de color azul por los cuatro extremos del sobre, y el sello de la infrascrita notaria, adicionalmente se coloca cinta adhesiva transparente de dos pulgadas de ancho alrededor del sobre por ser así solicitado por el testador, se le entrega el sobre cerrado y sellado a la Infrascrita Notaria para ser custodiada en la oficina profesional donde nos encontramos constituidos. Habiéndose cumplido con las formalidades que establece la ley de la materia. Se finaliza la presente acta, en el mismo lugar y fecha indicados, siendo las diez horas con cuarenta y cinco minutos, adhiriéndose al margen del acta hecha en la cubierta, dos timbres fiscales por el valor de Cien Quetzales cada uno, con números de registro un mil trescientos y un mil trescientos uno. Finalmente por designación del requirente leo lo escrito y enterados de su contenido, objeto, validez, efectos legales lo ratifican, aceptan y firman ante la Notaria que autoriza, Doy Fe. Se ven tres firmas ilegibles, las palabras ANTE MI: firma legible se ve el sello de la Notaria.” SEGUNDA: La plica que contiene el testamento cerrado, se

encuentra contenido sobre el anverso de un sobre de papel manila color amarillo de tamaño oficio, así como el mismo se encuentra con las cuatro marcas de cruz con lapicero de color azul y en los cuatro extremos a la par de cada marca descrita y sellado con la cinta adhesiva transparente, y los timbres fiscales por el valor de Cien Quetzales cada uno, con numero de registro un trescientos y un mil trescientos uno. Se hace constar que dicha plica se encuentra en mi poder, hasta el momento del fallecimiento del testador Juan Francisco Hidalgo Avila se procederá a requerimiento de parte interesada el respectivo proceso sucesorio testamentario de ley. Yo la Notaria Doy Fe: a.) de todo lo expuesto. b.) de que tuve a la vista el documento físicamente que es transcrito a éste instrumento. c.) de lo relativo a esta clase de instrumentos y obligaciones fiscales y ordenadas por la ley. d.) Leo lo escrito y enterada de su contenido, validez y efectos legales, lo ratifico, acepto y firmo.

POR MI Y ANTE MI:

5.5. Transcripciones Judiciales.

5.5.1 Transcripción de la resolución final en donde aprueba las diligencias judiciales de adopción de menor de edad.

Yo la notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y la resolución final que aprueba las diligencias judiciales de adopción del menor de edad que copiada literalmente contiene: “Juicio Número 222-02 Oficial 2º. JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO DE FAMILIA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, Guatemala, Diez de junio del año dos mil dos. Se tiene a la vista para resolver las diligencias voluntarias de adopción del menor VICTOR EDUARDO VILLATORO CHAVEZ seguidas en éste Juzgado por los señores Pedro José Barrios Sagastume y por Alejandrina De Los Angeles Tánchez López de Barrios. Y, CONSIDERANDO: Que en las presentes diligencias se cumplieron todos los requisitos que exige la ley: I.- Se presentó Certificación del Registro Civil de ésta Capital en donde consta que: el menor es hijo de: Andres Manuel Villatoro Tojin y de Manuela Crisalda Chavez Paz. II.- Certificación de matrimonio de los solicitantes. III.- Declaración testimonial de los señores: Miguel Angel Asturias y de José Milla Vidaurre quienes probaron ante este Juzgado que los solicitantes son de buenas costumbres y con posibilidades económicas y morales suficientes que impone la adopción. IV.- Con el consentimiento expreso del Doctor Diego Coronado Arroyo como Director del Centro Educativo Asistencial “Las Palomas” quién en su carácter de tutor legal del menor que desea adoptarse, se pronuncio favorablemente al evacuar la audiencia conferida. V.- La Procuraduría General de la Nación en virtud del dictamen de opinión, de fecha cinco de enero del año en curso,

Institución que está de acuerdo en que tenga lugar la adopción solicitada, en virtud de haberse cumplido con las formalidades legales. En consecuencia que se declare con lugar la adopción. Por lo que llenados todos los requisitos que la ley regula, se procede a efectuar la declaratoria correspondiente: Artículos: 228, 234, 240, 243 del Código Civil; 401, 402, 403 del Código Procesal Civil y Mercantil. POR LO TANTO ESTE JUZGADO EN BASE EN LO CONSIDERADO Y LEYES CITADAS más lo preceptuado en los Artículos: 229, 230, 231, 232, del Código Civil, 22,. 163, 168 de la Ley del Organismo Judicial AL RESOLVER DECLARA: I. CON LUGAR las diligencias voluntarias de adopción seguidas por: Pedro José Barrios Sagastume y por Alejandrina De Los Angeles Tánchez López de Barrios para adoptar al menor Victor Eduardo Villatoro Chávez; II. Por consiguiente la Patria Potestad del menor se confiere a los adoptantes. III. Otórguese la escritura pública correspondiente. IV. Se ordena al Registrador Civil de ésta capital a efectuar la inscripción correspondiente y la modificación de la referida partida número Diez Folio Diez del Libro Cien de Nacimientos de Guatemala. Notifíquese, Firma Ilegible LICENCIADO OBDULIO MANUEL CANCINOS NATARENO JUEZ Firma Ilegible LICENCIADO JOSE MANUEL RECINOS MORALES SECRETARIO. Aparecen los sellos respectivos al cargo y del Juzgado. c) Que advierto los efectos legales del presente escritura y la obligación de presentar el testimonio al Registro Civil que corresponde; y d) leí lo escrito a los otorgantes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y efectos legales, lo ratifican, aceptan, y firman.

f

f

ANTE MI:

5.5.2 Transcripción que contiene una escritura traslativa de dominio por ejecución judicial en vía de apremio.

Yo la Notaria DOY FE: a) De todo lo expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación relacionada y el Proceso de ejecución seguido por ALMA EUGENIA ORDÓÑEZ LUJAN, en contra del señor CARLOS HECTOR FLORES MERIDA; Identificado con el número C DOS GUIÓN DOS MIL GUIÓN DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (C2-2000-2554) a cargo del notificador tercero (3º) del Juzgado Noveno de Primera instancia del Ramo Civil, en el cual se encuentran los siguientes pasajes: (ACTA DE REMATE) “ ACTA DE REMATE. EJECUTIVO EN VIA DE APREMIO No. C2-2000-2554. OF. 3º. En la ciudad de Guatemala, el veintiséis de junio del año dos mil, a las nueve horas con treinta minutos en el local que ocupa el Juzgado Noveno de Primera Instancia del Ramo Civil del Departamento de Guatemala, situado en el octavo nivel de la Torre de Tribunales, zona uno de esta ciudad, ante la Infrascrita Juez secretario que autoriza y oficial, bachiller, VICTOR MODESTO CRUZ RODRÍGUEZ, esta presente la señora: ALMA EUGENIA ORDÓÑEZ LUJAN, de datos de identificación conocidos en autos, y se identifica con la cédula de vecindad número de orden B guión dos y registro siete mil quinientos extendida por el alcalde municipal de Santiago Sacatepéquez del departamento de Sacatepéquez, se hace acompañar de su abogada Ana Patricia Salazar Paz, colegiada número cinco mil seiscientos y que esta debidamente enterada del contenido de la resolución que ordena el remate anunciado para esta fecha y hora entes indicada se comprueba que existen las publicaciones de los edictos, edicto fijado en este Juzgado y por lo cual se procede de la forma siguiente: PRIMERO: El pregonero anuncia tres veces el remate del día de hoy dentro del juicio arriba identificado, y el secretario al

comprobar que no existe ningún postor, por lo que la infrascrita juez declara cerrado el remate y lo declara fincado a su solicitud en la compareciente ALMA EUGENIA ORDÓÑEZ LUJAN. En virtud de lo manifestado por la compareciente la infrascrita juez procede a fincarlo en la señora ALMA EUGENIA ORDÓÑEZ LUJAN, por la suma reclamada que es de OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS QUETZALES CON NOVENTA CENTAVOS más intereses y costas, y que consiste en finca rústica número NOVENTA Y CUTRO MIL SETECIENTOS SETENTA, FOLIO CINTO CINCUENTA, DEL LIBRO UN MIL DOSCINTOS CUARENTA DE GUATEMALA, ubicado en lote de terreno en ciudad VIEJA ZONA DIEZ CIUDAD DE GUATEMALA, que mide NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON VENTICINCO CETIMETROS DE METRO CUADRADO Y LINDA NORTE VEINTIDÓS METROS CON PROPIEDAD DEL COMPRADOR, SUR TREINTA Y DOS METROS CINCUENTA CENTÍMETROS EN CURVA CON FINCA MATRIZ CAMINO DEL BOSQUE DE POR MEDIO, ORIENTE SWETE METROS CON VENDE AVENIDA PROLOGACIÓN Y DIECIOCHO METROS VENTISEIS CENTÍMETROS CON FRACCIÓN DEL MISMO COMPRADOR Y PONIENTE VENTICINCO METROS CON DAGOBERTO FLORES OLIVERA, CAMINO DEL BOSQUE DE POR MEDIO, GRAVAMEN: el que provoca la presente ejecución en vía de apremio de fecha seis de marzo de mil novecientos noventa y nueve y agrega la compareciente que por la suma que reclama, más los intereses y costas judiciales. Concluye la presente diligencia en el mismo lugar y fecha de su inicio, a las nueve horas con cincuenta y cinco minutos, y binen enterado de su contenido, objeto, validez y de más efectos legales, la ratifica acepta y firma, juntamente con el juez y secretario que autoriza. Fiemas ilegibles del juez compareciente y secretario.” (AUTO QUE APRUEBA EL PROYECTO DE LIQUIDACIÓ) “ EJECUTIVO EN LA VIA DE APREMIO C2-2000-2554 OF. 3º. JUZGADO

NOVENO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL. Guatemala veintiocho de diciembre del año dos mil. I) Se trae a la vista el expediente arriba identificado, para resolver el proyecto de liquidación de la deuda y CONSIDERANDO: Que practicado el remate, se hará liquidación de la deuda con sus intereses y regulación de las costas causadas al ejecutante, y el juez libraré orden a cargo del subastador, conforme a los términos del remate.” En el presente caso la señora ALMA EUGENIA ORDÓÑEZ LUJAN, presentó su proyecto de liquidación de la deuda, del cual se dio audiencia a la otra parte y no se pronuncio a respecto, y habiendo recibido la respuesta de la Superintendencia de Bancos es procedente analizar el proyecto presentado el cual queda en la forma siguiente: el rubro de intereses trae calculado el treinta y seis por ciento anual, pero según el promedio ponderado es del DIECISIETE PUNTO NOVENTAS Y SEIS POR CIENTO ANUAL por lo cual el mismo queda en CATORCE MIL TRESCIENTOS DIECISÉIS QUETZALES CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS. Consecuentemente el rubro Dirección es de SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE QUETZALES CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS, y la procuración queda en TRES MIL SETECIENTOS VEINTICUETRO QUETZALES CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS, el rubro de MEMORIAL DE DEMANDA, se rebaja a DOSCIENTOS CINCUENTA QUETZALES, y el rubro de asistencia al remate se rebaja a QUINIENTOS QUETZALES, el rubro de certificación del título ejecutivo se elimina por no fundarse en ley, y se modifica el rubro de certificación del registro de la propiedad y queda conforme documento en TREINTA Y SEIS QUETZALES, y los demás rubros quedan como vienen, lo que da un total de CINCO DOCE MIL SETENTA Y DOS QUETZALES CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS, y así debe de resolverse. ARTÍCULOS: 25, 26, 27, 28, 29, 31, 44, 51, 61, 66, 67, 68, 69, 71, 78, 79, 81, 294, 313, 314, 315, 316, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 580, 578, del Código Procesal Civil

y Mercantil , 141, 142, 143, de la Ley del Organismo Judicial, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19, del Decreto número 111-95 del Congreso de la Republica de Guatemala. POR TANTO: Este juzgado en base a lo considerado y leyes citadas, al resolver declara: I) APROBAR EL PROYECTO DE LIQUIDACIÓN DE LA DEUDA Y COSTAS, presentado por ALMA EUGENIA ORDÓÑEZ LUJAN en la suma de CINTO DOCE MIL SESENTA Y DOS QUETZALES CON NOVENTA Y TRES CENTAVOS, por las modificaciones antes citadas. NOTIFIQUESE. Firma ilegible del Juez del Secretario. “ (RESOLUCIÓN QUE ORDENA OTORGAR LA ESCRITURA DE REBELDÍA DEL DEMANDADO) EJECUCION EN VIA DE APREMIO No. C2 –2000-2554. OF. 3º. M-65. JUZGADO NOVENO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL. Guatemala veintiséis de marzo del año dos mil uno. I.- A sus antecedentes el memorial que antecede. II) Se hace efectivo el apercibimiento contenido en la resolución del diecisiete de enero del año en curso y para facción a la escritura traslativa de dominio se nombra al Notario OSCAR ALFREDO RIVERA NUILA. Artículos: 25, 26, 27, 28, 29, 31, 44, 51, 66, 67, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 294, 300; del Código Procesal civil y Mercantil, 6, 7, 8, 9, del Decreto 29-95 del Congreso de la República de Guatemala. Firmas ilegibles del Juez y del Secretario”. “ c) Que advierto los efectos legales del presente contrato y la obligación del registro del testimonio de esta escritura; y, d) leí lo escrito al otorgantes, quien enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratifica, acepta y firma.

f.

f.

ANTE MI

CONCLUSIONES

1. El objeto principal de la compilación de las transcripciones es el de obtener un conocimiento jurídico, real y verás sobre la incorporación al contenido del instrumento público que realiza el notario, para que una vez solemnizado el instrumento público el mismo adquiriera una mayor integración y respaldo jurídico.
2. Las leyes ordinarias regulan qué manifestaciones de voluntad deben hacerse constar en escritura pública; por lo que todo contrato, según la ley, debe ser solemne; y, como parte del contenido de la escritura pública se debe dejar constancia transcrita sobre el origen que dio nacimiento a ése acto o contrato jurídico inscrito, cuando la ley lo ordena, autoriza o diligencia lo que se hace constar dentro del instrumento público con el objeto de que permanezca y perdure el consentimiento que se plasmo en el instrumento público.
3. La escritura pública contendrá instrumentos que por su naturaleza el notario los transcribe a su registro notarial con el objeto de darles certeza, veracidad y seguridad jurídica.
4. Al no existir ningún cuerpo legal o doctrinario que efectúe una enumeración taxativa en lo referente a las transcripciones notariales, nos obligamos a efectuarla de manera enumerativa, según el alcance de la investigación realizada.

RECOMENDACIONES

1. El Congreso de la República de Guatemala, como Órgano Legislativo es necesario que reforme el Código de Notariado, Decreto 314, en el sentido de tomar en cuenta que toda transcripción que se efectúe dentro de una escritura pública sea obligatoria; para que exista mayor seguridad y certeza jurídica.
2. En atención a la profundidad de la afectación producida por la omisión de la transcripción de lo ordenado por la ley orden o diligencia judicial o de la diligencia administrativa que se trate; es necesario que el Congreso de la República de Guatemala reglamente un cuerpo legal, que establezca sanciones por retraso, omisión y entrega de documentos que deben entregarse al notario en plazos establecidos, bajo pena de sanción pecuniaria de Q. 300.00 a Q.1,000.00 Quetzales al funcionario o empleado público que demore la certificación de lo resuelto.
3. Que el Estado establezca mecanismos de control para verificar la autenticidad de la fe pública administrativa, certificación emitida por el funcionario o empleado público que certificó la resolución u orden administrativa.
4. El Gobierno de Guatemala deberá tomar en cuenta que la desconcentración de funciones y servicios pueden ser delegables a través de oficinas públicas en las cabeceras municipales en los departamentos del país. Así como establecer

mecanismos de comunicación fiables a través de programas comunitarios y la internet.

5. Que los profesionales del derecho realicen compilaciones de transcripciones notariales.

BIBLIOGRAFÍA.

ARGENTINO, Neri. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial.** 3t; 2a. ed; Buenos Aires, Argentina: Ed. Porrúa, 1980.

AVILA ALVAREZ, Pedro. **Estudios de derecho notarial.** 3a. ed; Barcelona, España: Ed. Nauta S. A., 1962.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** 6t; 14a. ed; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S. R. L., 1979.

CALDERÓN MORALES, Alejandro Belcesar. **El Protocolo en relación con instrumento Público en el Derecho Notarial.** Tesis de grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Ed. Maite, 1992.

CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** 3a. ed; México: Ed. Porrúa, S. A., 1976.

CASTAÑEDA RAMOS, José Lisandro. **Tramite de las diligencias de disposición y gravamen de bienes de menores incapaces y ausentes.** Tesis de grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Ed. Maite, 1981.

FERNÁNDEZ CASADO, Miguel. **Tratado de notaria.** Madrid, España: (s.e.), 1895.

GARCÍA CIFUENTES, Abel Abraham. **Obligaciones del notario posteriores a la autorización de un instrumento público.** Tesis de grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Ed. Maite, 1976.

GIMÉNEZ ARNAU, Enrique. **Derecho notarial.** 2a. ed; Pamplona, España: Ed. Universidad de Navarra S. A., 1976

- GÓMEZ BERDUO, Fernando. **La técnica notarial en el faccionamiento de escrituras publicas en Centroamérica y panamá.** Tesis de grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: (s.e.), 1993.
- GONZÁLEZ, Carlos Emérito. **Derecho notarial.** Bueno Aires, Argentina: Ed. La ley S. A., 1971.
- LIMA, Olga Marina. **Formalismos y nulidades del instrumento público.** Tesis de grado. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: Ed. Maite, 1987.
- LUJAN MUÑOS, Jorge. **Los escribanos de las indias occidentales.** 2a. ed; Guatemala, Guatemala: (s.e.), 1977.
- MEJÍA ORELLANA, Bonerge. **Material de estudio del curso se derecho notarial III.** Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala: (s.e.), 2002.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** 6a. ed; Guatemala, Guatemala: Ed. Litografía Ilerena, S. A. Impresos, 1998.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **El Instrumento público y el documento notarial.** 9a. ed; Guatemala, Guatemala: Ed. C & J Impresos, 2004.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial.** 5a. ed; Guatemala, Guatemala: Ed. C & J Impresos, 2000.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **La forma notarial en el negocio jurídico.** 2a. ed; Guatemala, Guatemala: Ed. Infoconsult, 2002.
- NAVARRO AZPEITIA, F. **Actas de notoriedad.** Madrid, España: (s.e.), 1945.
- NÚÑEZ LOGOS, Rafael. **Estudios de derecho notarial.** Madrid, España: Ed. Artes Graficas Soler, S A., 1986.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 24a. ed; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S. R. L., 1974.

PELOSI, Carlos A. **El documento notarial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1986.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho Notarial**. México Ed. Porrúa S. A., 1981.

PIUG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 1t. Barcelona, España: Ed. Nauta S. A. 1966.

QUEZADA TORUÑO, Fernando José. **Régimen jurídico del notariado en Guatemala**. Guatemala, Guatemala. (s.e.).1973.

SALAS, Oscar A. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá**. Costa Rica: Ed. Costa Rica, 1973.

Legislación:

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

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

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1964.

Código de Notariado. Decreto Ley 314, del Congreso de la República de Guatemala, 1947.

Código de Comercio. Decreto ley 2-70, del Congreso de la República de Guatemala, 1970.

- Código Municipal.** Decreto número 12-2002, del Congreso de la República de Guatemala, 2002.
- Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria.** Decreto 54 –77, del Congreso de la República de Guatemala, 1977.
- Ley del Organismo Judicial.** Decreto número 2-89, del Congreso de la República de Guatemala, 1989.
- Ley sobre Herencias Legados y Donaciones.** Decreto número 431, del Congreso de la República de Guatemala, 1947.
- Ley de Timbres Fiscales y Papel Especial para Protocolo.** Decreto número 37-92, del Congreso de la República de Guatemala, 1992.
- Ley del Timbre Forense y Timbre Notarial.** Decreto número 82-96, del Congreso de la República de Guatemala, 1996.
- Ley de Colegiación Profesional Obligatoria.** Decreto número 72-2001, del Congreso de la República de Guatemala, 2001.
- Ley de Nacionalidad.** Decreto número 1613, del Congreso de la República de Guatemala, 1976.
- Ley de Cédulas de vecindad.** Decreto número 17-35, de la Asamblea legislativa de la República de Guatemala, 1935.
- Ley de Migración y su Reglamento.** Decreto número 95-98, del Congreso de la República de Guatemala, 1998.
- Ley de Parcelamientos Urbanos.** Decreto número 1427, del Congreso de la República Guatemala, 1961.