



Recopilación jurisprudencial

# DERECHO NOTARIAL

IURISTaller  
25 de noviembre de 2015

*Lic. Juan Pablo Gramajo Castro*

---

## PUBLICIDAD DEL PROTOCOLO Y DEL ARCHIVO GENERAL DE PROTOCOLOS

### NOTARIADO Y TRIBUTACIÓN

#### Corte de Constitucionalidad

Expedientes acumulados 729 y 744-2000

27 de febrero de 2001

[http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20010227-0000-729-2000\\_y\\_744-2000](http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20010227-0000-729-2000_y_744-2000)

Reiterado en: <http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:201-2001-0000>

...esta Corte considera del caso y conveniente hacer unas breves puntualizaciones sobre la forma en que debe tener lugar la función verificadora de las autoridades tributarias, particularmente cuando la misma requiera instrumentos notariales matrices que estén en poder del notario autorizante o de otro profesional encargado conforme a la ley del respectivo protocolo, puesto que, por existir reglas específicas que norman la consulta de esos documentos, las autoridades fiscalizadoras deben respetarlas íntegramente y enmarcar su conducta dentro de los límites que esas regulaciones establecen.

(...) si la comprobación de cumplimiento de obligaciones o deberes tributarios pretende abarcar la consulta o revisión de documentos matrices que obran en el protocolo de un notario, sea porque se fiscalice su conducta como contribuyente o porque se haga con miras y efectos para terceras personas que hubiesen formalizado contratos ante sus oficios, dichos actos fiscalizadores deben ejecutarse, tanto en uno como en otro caso, con absoluta sujeción a las normas específicas que para cada evento están previstas en los Códigos Tributario y de Notariado, ya que de lo contrario se estaría actuando al margen de lo que en este sentido ordenan los artículos 152 y 154 de la Ley Fundamental. La Administración se encuentra aquí ante a una actividad típicamente reglada.

El notario debe ser escrupuloso en cuanto a la consulta de su protocolo por la Administración Tributaria para no poner en peligro el secreto profesional ni posibilitar o facilitar el acceso a documentos que gozan de confidencialidad o que carecen de trascendencia tributaria y cuya divulgación, conocimiento o publicidad podrían afectar el honor, intimidad o dignidad de las personas, no obstante el deber de sigilo con que las autoridades deben manejar esos datos. Si



la consulta se requiere con efectos para terceros, el notario debe exigir que se le informe concreta y justificadamente el caso que se investiga y ponderar si puede estar en juego o no el secreto profesional, como lo previene el artículo 30 del Código Tributario. Inclusive, en caso de duda, puede resultar aceptable que demande la emisión de una orden judicial para salvaguardar sus responsabilidades y deberes profesionales. Esta situación, sin embargo, cambia cuando se trata de una fiscalización a su conducta tributaria personal. En este supuesto deviene obligado a tolerar y colaborar con la verificación tomando las medidas idóneas para que la consulta de las escrituras matrices se haga en su presencia y pueda así hacer prevalecer la confidencialidad de ciertos actos y contratos, y la seguridad de la custodia y de los instrumentos a su cargo como se indica más adelante. En este aspecto es dable mencionar que la doctrina y jurisprudencia extranjeras han sostenido que el secreto profesional no puede invocarse como valladar o anteponerse a la comprobación de la propia situación tributaria del profesional, criterio que esta Corte comparte. (Curso de Derecho Financiero y Tributario. Juan Martín Queralt y Carmelo Lozano Serrano. Tecnos, Madrid, 1994 páginas 355 y 356). Ahora bien, sin mengua de lo dicho anteriormente, en cuanto a la forma de consulta o revisión de protocolos, se hace notar que en nuestro régimen notarial las escrituras matrices y demás documentos que autoriza un notario -cuya colección ordenada se denomina legalmente protocolo- son esencialmente públicos, motivo por el que pueden ser consultados en presencia del notario por cualquier persona que tenga interés particular -lo que desde luego incluye al fisco-, con la excepción de aquellas escrituras que contengan actos o contratos para los que la ley ha establecido reserva, como sucede, en nuestro sistema, con los testamentos y donaciones por causa de muerte, pero solamente mientras vivan los otorgantes, los cuales, a tenor de lo prescrito por el artículo 22 del Código de Notariado, únicamente podrán ser consultadas por los propios interesados.

Un medio adicional que garantiza la publicidad a que se hace mención es la existencia del Archivo General de Protocolos, institución pública a la que los notarios tienen obligación periódica y permanente de remitir testimonios especiales de los instrumentos que autoricen, con la salvedad de que en el caso de testamentos o donaciones mortis causa el envío deben hacerlo en plica para cumplir con el requisito de confidencialidad o reserva. También hay que consignar que para hacer efectivo el derecho de consulta y publicidad de los documentos notariales matrices, el Código de la materia establece en el artículo 22 que si el notario se negare a exhibir la escritura, el Juez de Primera Instancia de su jurisdicción, previa audiencia por veinticuatro horas al profesional renuente, dictará la resolución que corresponda, disposición que guarda relación y coherencia con la del artículo 74 del mismo cuerpo legal que regula el procedimiento para el caso de que el notario se negare a extender una copia fiel del instrumento notarial, debidamente firmada y sellada. Con vistas a fortalecer la publicidad de los documentos notariales, esa misma normativa concede atribución al Director del Archivo General de Protocolos para extender a cualquier persona que lo solicite, sin que tenga que acreditar ningún interés, testimonios, copias simples o legalizadas y certificaciones de los instrumentos que obren en esa dependencia. Todo este conjunto de normas apunta, por consiguiente, de modo explícito, a la publicidad inherente a dichos documentos, por cuanto el notario, aunque es un profesional privado, ejerce por disposición de la ley una función primordialmente pública.

La consulta de escrituras matrices por autoridades de fiscalización tributaria está amparada tanto por las normas de publicidad de esos documentos, a las que se ha hecho referencia, como por la facultad que les confiere el inciso 13 del artículo 98 del Código Tributario, disposición que incluso prevé la intervención de un juez del ramo penal en caso que se



presentase resistencia violenta, y que, en determinados sucesos, podría tipificar el delito castigado por el artículo 358 "D" del Código Penal.

El notario, por otro lado, por mandato legal del artículo 20 del Código de Notariado, es depositario del protocolo y responsable de su conservación. Por ello, cuando acaece su muerte, el artículo 23 íbid obliga a los albaceas, herederos, parientes o a cualquier otra persona que tuviere en su poder el protocolo del fallecido, a depositarlo en el Archivo General de Protocolos, cuyo director está legitimado para exigir a esas personas el cumplimiento coactivo de esa obligación. El notario, por lo mismo, no es ni debe ser considerado como propietario del protocolo. De esta cuenta, sus escrituras matrices no pueden jurídicamente estar amparados en la garantía de inviolabilidad de documentos que reconoce el primer párrafo del artículo 24 de la Constitución, que supone la propiedad y se refiere a documentos de carácter privado, cualidades de las que no participan las escrituras públicas. Están, eso sí, cubiertas por la disposición del segundo párrafo de esa norma en cuanto pueden ser revisados, pero de conformidad con la ley, esto es, en dos palabras, en presencia del notario y, en caso de resistencia, mediante orden judicial previa. Resulta incuestionable, en consecuencia, que las autoridades fiscales deben cumplir la normativa especial que para la consulta o verificación de documentos notariales matrices señala la ley de la materia y a seguir, en caso de renuencia del profesional, los procedimientos coercitivos que recogen los artículos 22, 72, 73 y 74 del Código de Notariado y, en su caso, 98, inciso 13, del Código Tributario, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales a que se hizo mención.

Es importante, asimismo, no confundir el derecho de consulta o verificación con fines tributarios que compete a las autoridades de la Superintendencia de Administración Tributaria, con la inspección y revisión de protocolos para la comprobación del cumplimiento de requisitos formales que sólo pueden llevar a cabo el Director del Archivo General de Protocolos u otros notarios ad-hoc, designados para esa función por el Presidente del Organismo Judicial.

(...) Un segundo tema que no puede dejarse de lado al abordar la verificación fiscal en actuaciones profesionales y más concretamente de notarios, atañe al cálculo de ingresos por honorarios sobre bases presuntas tomando como indicios los valores consignados en los instrumentos públicos autorizados por el notario contribuyente. En los eventos previstos en el artículo 109 del Código Tributario, los fiscalizadores pueden determinar la obligación sobre base presunta, pero ésta no solamente debe ser consecuencia directa, precisa, lógica y debidamente razonada de los indicios correspondientes, sino, por otra parte, debe considerar las normas legales que rijan el acto fiscalizado, pues, como ya se dijo, las autoridades tributarias deben actuar apegadas a la ley. Por ello, en tales casos, las autoridades tienen que percatarse, antes que nada, que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2027 y 2028 del Código Civil, los profesionales y sus clientes son libres para contratar sobre honorarios y condiciones de pago y que solo a falta de convenio, la retribución se regulará por el arancel respectivo, y si no hubiere arancel, será fijada por el juez, de acuerdo con la importancia y duración de los servicios y las circunstancias económicas del que debe pagarlos. Esa libertad de contratación también está enunciada en el artículo 106 del Código de Notariado, que agrega, igual que la norma anterior, que a falta de convenio, los honorarios se fijarán conforme al arancel, norma congruente con las libertades que reconocen los artículos 5 y 43 de la Constitución. O sea, que el solo hecho de no encontrar facturas por algunos servicios profesionales prestados no debe tomarse como indicio suficiente para proceder de plano a calcular una base presunta de ingresos del notario con apoyo en el arancel -no obstante la obligación del profesional de emitir facturas-, por cuanto lo adecuado, lo que se estima





razonable, para llegar a esa conclusión sería recurrir previa y necesariamente a otros medios eficaces de comprobación, tales como realizar investigaciones concretas, particularizadas por cliente, tomar como base documentos sobre los que no exista duda de autenticidad, efectuar auditorías específicas, emprender controles cruzados, recabar información de terceros, en fin, en términos más precisos, se debiera hacer uso de cuantos otros procedimientos de fiscalización y determinación se consideren, atendidas las circunstancias de cada caso en concreto, primordialmente razonables, idóneos, lógicos y pertinentes, sobre todo porque la experiencia demuestra que rara vez nunca se cobran honorarios notariales con base en el arancel.

Para concluir con estas consideraciones preliminares, se trae a colación que las presunciones tributarias deben provenir y estar conformes con la ley, de manera que no pueden ser creadas por la Administración Tributaria, como se declaró en las XII Jornadas Latinoamericanas de Derecho Tributario (Presunciones y Ficciones en el Derecho Tributario. Camila Navarine y Rubén Asorey. Depalma, Buenos Aires, 1985, página 158)

(...) la consulta de los protocolos del notario contribuyente no llegó a concretarse, en virtud de que las autoridades tributarias no culminaron el procedimiento específico que establece la ley que rige ese acto, y el notario, invocando su responsabilidad y secreto profesional, no accedió voluntariamente al requerimiento que aquéllas le hicieron y demandó, entre otras cuestiones cuya pertinencia no advierte este Tribunal, que mediara orden judicial. Ante tal situación, es cierto, como lo sostiene el Ministerio Público, que no se llegó a materializar, por ese motivo, el agravio que se hubiese producido si la revisión se hubiera efectuado sin la presencia ni el consentimiento del notario, o en su caso, sin orden judicial.

Frente al fallido intento de tener acceso a los protocolos, las autoridades revisoras procedieron, en una posterior visita al bufete del notario, en ausencia de éste, a examinar fotocopias de presumibles testimonios especiales que les fueron exhibidos por una empleada, documentos sobre los que no existe certeza de autenticidad y ni siquiera si estaban o no legalmente autorizados por no constar esa circunstancia en las actas respectivas y por haber una manifestación expresa y categórica en contrario del profesional responsable de su emisión. En cualquier caso, lo que interesa en la presente acción es señalar que, con base en los valores consignados en contratos, con datos tomados por los verificadores de los citados documentos de vulnerable o dudosa autenticidad, procedieron a calcular como base presunta de las obligaciones tributarias del notario el importe de los honorarios que le hubiese correspondido percibir aplicando el arancel contenido en el Código de Notariado. Empero, en esta otra diligencia, además de las deficiencias ya consignadas, hay que advertir que los fiscalizadores también pasaron por alto que los notarios y las personas que soliciten sus servicios, son libres para contratar sobre honorarios y condiciones de pago y que solamente a falta de convenio (hecho que habría que haberlo acreditado de alguna manera) resulta aplicable el arancel. En tales circunstancias esa presunción, por sí sola, no podía ser razonable ni aceptable. De consiguiente, no era idónea ni suficiente para tomar como base legítima la que las autoridades aplicaron por esa vía, sobre todo porque se constata que los documentos fundantes son cuestionables y no hicieron uso de otros medios de investigación, comprobación o verificación complementarios que la ley prevé y que, por lo mismo, tenían a su alcance para determinar razonablemente el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones tributarias del contribuyente.

[...] al fijarse al contribuyente una base presunta de ingresos tomando como punto de partida los valores consignados en contratos representados por fotocopias de posibles testimonios



especiales, cuya autorización no quedó comprobada, y particularmente haber efectuado en esas condiciones el cálculo de honorarios con apoyo en el arancel, sin que se haya acreditado la inexistencia de convenio con los clientes, ni por lo menos agotado la utilización de otros medios de verificación para fortalecer y complementar ese indicio inicial, de manera que se estuviese en condiciones de arribar, como ordena la ley de la materia, a una consecuencia lógica, directa, precisa y razonable, se ha ocasionado al notario contribuyente un agravio jurídico, que amerita su reparación mediante la estimación del amparo para que se restablezca la situación jurídica afectada, dejando en suspenso lo actuado y volviendo las cosas al estado que tenían antes de haberse iniciado la verificación tributaria. (...)

## **Corte de Constitucionalidad**

**Expediente 1898-2012**

**11 de julio de 2013**

<http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20130711-0000-1898-2012>

...el notario no puede ni debe ser considerado como contribuyente [sujeto pasivo de una obligación jurídico-tributaria] en su calidad de profesional del derecho, sino únicamente en su condición de sujeto personal y/o particular, pues no existe en el ordenamiento jurídico guatemalteco regulación sobre algún tributo en el cual el sujeto pasivo de la relación jurídico-tributaria sea el propio notario, pues éste solo ejerce una profesión liberal, cuyo título expedido legalmente para tales efectos, así lo autoriza, ello de conformidad con la Constitución [Artículos 87, 89 y 90].

Entre las funciones de los notarios en ejercicio, tal como lo afirma el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, figura la de ser depositarios de sus protocolos. El protocolo es un todo [colección ordenada de las escrituras matrices, actas de protocolación, razones de legalización de firmas y documentos que autoriza y registra el notario de conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 del aludido Código] y no un conjunto de documentos. Pero el notario no es solamente depositario de los protocolos, sino además, es responsable de su conservación, como reza el artículo 19 *ibidem*, ya que se trata de colecciones que pertenecen al propio Estado. Por ello cabalmente los notarios están sujetos al cumplimiento particular de los deberes y obligaciones establecidos por el Título II del Código de Notariado. Entre estas obligaciones es relevante destacar la dispuesta en el artículo 78 que consiste en enviar periódicamente al Archivo General de Protocolos el testimonio especial de las escrituras públicas que autoriza.

No obstante lo anterior, la Sección Quinta, referente a las “Infracciones a los deberes formales” del Capítulo II “Parte Especial” del Título III “Infracciones y Sanciones” del Código Tributario, establece en su artículo 94, recientemente reformado por el artículo 44 del Decreto 4-2012 del Congreso de la República [ahora impugnado] confunde la figura del contribuyente [sujeto pasivo de la relación jurídico-tributaria] con la del notario, como profesional del derecho [cuya responsabilidad es diferente], al establecer lo siguiente: “**Infracciones a los deberes formales.** Constituye infracción a los deberes formales la acción u omisión del **contribuyente** o responsable que implique incumplimiento de los previstos en este Código y en otras leyes tributarias. – Son infracciones a los deberes formales, las siguientes: 1... 19. La no exhibición del protocolo por el notario, a requerimiento de la Administración Tributaria, salvo el caso de testamentos. – **SANCIÓN:** Multa de cinco mil Quetzales (Q.5,000.00)...”. [El realce no figura en el texto original].



En atención a los principios de la lógica [ley del tercero excluido] debe entenderse que **el acto de exhibición del protocolo** por parte del notario a requerimiento de la Administración Tributaria, no constituye la obligación tributaria que regula el artículo 14 del Código Tributario; asimismo, debe inferirse que éste [el notario], en esa precisa circunstancia, tampoco puede constituirse en sujeto pasivo de tal obligación, es decir, en calidad de contribuyente [salvo sus obligaciones personales, como se dijo con anterioridad], ello de conformidad con el artículo 18 del mismo cuerpo normativo en referencia, por lo tanto, desde esa perspectiva no le es aplicable dicha normativa.

Ahora bien, si el notario, en su calidad profesional [no personal] no debe considerarse como contribuyente o sujeto pasivo de relación jurídico-tributaria alguna, el punto a dilucidar sería entonces si ¿el notario puede o no ser considerado como sujeto pasivo de algún “deber formal” ante la Administración Tributaria?

En ese sentido, cabe afirmar que dentro del sistema jurídico guatemalteco, el único cuerpo normativo que regula el actuar y los “deberes formales” del notario como profesional del derecho, es el Código de Notariado. Dicho cuerpo normativo, tal como lo afirma el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, sujeta a quienes ejercen esa función a ser celosos de la exhibición de su protocolo. La misma no puede llevarse a cabo sin el cumplimiento estricto de los procedimientos que puntualmente dispone aquel cuerpo legal. Es más, la exhibición completa del protocolo no puede tener lugar sino en el caso de averiguación sumaria por la comisión de algún delito y ante el Inspector de Protocolos, tal y como lo previene el artículo 21 del mencionado Código. Ahora bien, la propia ley prescribe que cualquier persona que tenga interés en la consulta de determinadas escrituras matrices –no del protocolo–, podrá hacerlo en presencia del notario, siempre que no se trate de testamentos o donaciones por causa de muerte, porque estas escrituras están protegidas por el secreto profesional y la privacidad inherente a ellas, a menos que los consultantes sean los propios otorgantes. De modo que la exhibición de las escrituras matrices a personas distintas de las señaladas, salvo resolución firme de juez competente [bajo su estricta responsabilidad], es lesiva a la función notarial, incluida dentro de las profesiones autorizadas a que se refieren los artículos 34 y 90 de la Constitución y reguladas por la Ley de Colegiación Profesional Obligatoria.

El respeto a la seguridad jurídica del profesional del derecho como lo es el notario, por parte del cuerpo normativo que regula su actividad [Código de Notariado] es tal, que establece que, en caso de la negativa del notario a exhibir algún instrumento público [no todos] que sea de interés de alguien en particular, incluso del fisco, debe de ser conminado por un juez competente. Asimismo, ese cuerpo legal en referencia aduce que cualquier normativa que regule la actividad de aquel profesional debe ser agregada a ese mismo cuerpo legal y no algún otro separado.

Al proceder a la lectura del Código Tributario, sin perjuicio de considerar que haya alguna otra normativa que contenga algún otro [u otros] deber formal por parte de los contribuyentes y/o responsables ante la Administración Tributaria, esta Corte, establece que algunos de estos deberes son los contenidos en las Secciones: Primera, referente a las “Disposiciones Generales”; Segunda, relativa al “Domicilio Fiscal”; y Tercera, concerniente a la “Inscripción de Contribuyente y Responsable” del Capítulo IV, todas relacionadas con los **“Deberes formales de los contribuyentes y responsables”**, entre otros, en sus artículos 112, 112 “A”, 114, 119 y 120.





Al citar únicamente, a manera de ejemplo, el contenido del artículo 112, pueden establecerse las siguientes obligaciones y/o deberes formales de los contribuyentes y/o responsables: “**Obligaciones de los contribuyentes y responsables.** Los contribuyentes y responsables están obligados a facilitar las tareas de determinación, recaudación, fiscalización e investigación que realice la Administración Tributaria y en especial deberán: **1.** Cuando las leyes lo establezcan: **a)** Llevar los libros y registros referentes a las actividades y operaciones que se vinculen con la tributación. **b)** Inscribirse en los registros respectivos, aportando los datos y documentos necesarios y comunicar las modificaciones de los mismos. **c)** Presentar las declaraciones que correspondan y formular las ampliaciones o aclaraciones que les fueren solicitadas. **d)** Cumplir con cualquier otro deber formal que establezcan las disposiciones legales respectivas... **7.** Proporcionar a la Administración Tributaria la información que le requiera referente a actos, contratos u otros hechos o relaciones mercantiles con terceros, generadores de tributos, siempre que no se viole la garantía de confidencialidad establecida en la Constitución Política de la República y las leyes especiales, el secreto profesional, y lo dispuesto en este Código.”.

Nótese que, si no todos, al menos la mayoría de deberes formales ante la Administración Tributaria, según el Código Tributario, se encuentran dirigidos a contribuyentes, es decir a los sujetos pasivos de una obligación jurídico-tributaria; sin embargo, es hasta en el numeral 7 que la normativa cambia de manera radical y no específica [claramente] a quien se encuentra dirigida.

De esa cuenta, para clarificar esa situación esta Corte considera oportuno apoyarse en el contenido del artículo 113 del referido cuerpo normativo, el cual establece: “**Cumplimiento de deberes por los entes colectivos.** Están obligados al cumplimiento de los deberes formales de los entes colectivos: **1.** En el caso de las personas jurídicas, los representantes legales con facultades para ello. **2.** En el caso de los contribuyentes a que se refiere el artículo 22, de este código, los responsables enumerados en el mismo.”; en ese sentido, el artículo 22 citado establece: “**Situaciones especiales.** Cuando ocurra el hecho generador en las situaciones que adelante se enumeran, serán responsables del cumplimiento de las obligaciones tributarias formales y materiales, los sujetos que en cada caso se indica: **SITUACIONES RESPONSABLES 1.** Fideicomisos El fiduciario. **2.** Contrato de participación El gestor, ya sea éste una persona individual o una persona jurídica, en cuyo caso el responsable será el representante legal de la misma. **3.** Copropiedad Los copropietarios. **4.** Sociedades de hecho Los Socios. **5.** Sociedades irregulares Los Socios. **6.** Sucesiones indivisas El albacea, administrador o Herederos...”. En definitiva, pareciera que todo deber formal se refiere a la obligación que tiene un contribuyente ante la Administración Tributaria, de observar [cumplir] toda normativa atinente a esta materia en su sentido formal [libros, contabilidad, etc], independiente de su cumplimiento material [el pago del tributo].

En ese orden de ideas, esta Corte no advierte que el notario, como profesional del derecho, sea sujeto pasivo, en su calidad de “responsable”, de algún deber formal ante la Administración, salvo, claro está, sus obligaciones tanto formales como materiales en su condición de contribuyente [situación estrictamente personal y no profesional], que le imponga alguna obligación, cuya infracción, en ese caso, sea meritoria de sanción como la establecida en la norma impugnada. De esa suerte, en atención al principio de legalidad [nullum pena sine lege], la sanción que la normativa impugnada regula y que la Administración Tributaria pretenda imponer al notario ante su negativa a exhibir el protocolo, es inválida y, por lo tanto, inconstitucional, pues sencillamente no existe normativa alguna que establezca como “obligación tributaria” o como “deber formal” que el notario deba exhibir su protocolo a



requerimiento de la Administración Tributaria. En otras palabras, la normativa impugnada establece una consecuencia jurídica, pero no un supuesto de hecho. Es decir, regula una sanción, como consecuencia [de derecho] de una negativa, pero no impone previamente la obligación de observar y de cumplir una obligación legal [supuesto de hecho].

No existe normativa alguna que establezca que el notario, como profesional del derecho [no como persona], sea sujeto pasivo, tal como lo regula el artículo 18 del Código Tributario, de una obligación tributaria [artículo 14] o de algún deber formal ante la Administración Tributaria [artículos 112, 112 "A", 114, 119 y 120, entre otros] como sí se hace en los casos del artículo 113 del Código Tributario y por remisión, en los casos del artículo 22 del mismo cuerpo normativo.

A manera de ejemplo, se trae a colación el caso de un contribuyente que, según el artículo 112 *ibid*, tiene la obligación [previa] de llevar los libros y registros referentes a las actividades y operaciones que se vinculen con la tributación, cuando las leyes lo establezcan, lo que, conforme el principio de legalidad, constituye el **supuesto de hecho** de la norma, caracterizado por un deber formal ante la Administración Tributaria y el artículo 94 antes citado, reformado por el artículo ahora impugnado, establece que será sancionado con multa de cinco mil quetzales (Q.5,000.00) el contribuyente o responsable que lleve aquellos libros y registros contables, en forma distinta a las que obligan las leyes tributarias, cada vez que se fiscalice y se establezca tal infracción, lo que constituye la consecuencia lógica y ulterior de la inobservancia de aquella obligación previa, lo que, conforme el principio invocado [de legalidad], constituye la **consecuencia de derecho** de la norma.

En el caso de los notarios, como profesionales del derecho, se insiste en que no existe normativa alguna que regule su obligación previa de exhibir el protocolo bajo su guarda y custodia de manera periódica o, en el momento que así lo requiera la Administración Tributaria [**supuesto de hecho**]; tampoco existe normativa alguna que lo considere sujeto pasivo de una obligación tributaria [salvo su obligación personal en calidad de contribuyente] o de algún deber formal ante aquella autoridad; sin embargo, la normativa impugnada, en el numeral 19, sí sanciona su incumplimiento; es decir, su negativa a exhibir el protocolo a requerimiento de la Administración y, como consecuencia, le impone una sanción pecuniaria equivalente a la cantidad de cinco mil quetzales (Q.5,000.00) [**consecuencia de derecho**], lo que apareja no solo violación al principio antes invocado sino que además, esa sanción se encuentra dirigida contra el ejercicio liberal de una profesión universitaria específica [la del notario], cuyo título se encuentra reconocido, protegido y garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 87 *in fine*, lo que no ocurre en el caso de cualquier otra profesión. En todo caso, no podría equipararse una obligación profesional regida por un cuerpo normativo específico, como el Código de Notariado [exhibición del protocolo ante la autoridad correspondiente -Inspector de Protocolos-] con la de una obligación fiscal [pago de tributos por los sujetos pasivos -contribuyentes-].

De esa cuenta, debe acogerse la acción de inconstitucionalidad planteada, debiendo, para tales efectos, ser expulsada del ordenamiento jurídico guatemalteco la norma impugnada, sin que se estime necesario entrar a considerar los demás puntos de vista expuestos, tanto por la accionante como por los demás comparecientes.

Lo que se decide en lo relativo al artículo 44 impugnado, debe ser entendido en el sentido de la aplicación de los valores de orden fundamental que concierne a esta Corte proteger; sin embargo queda la reserva de que, de ninguna manera, se puede suponer que el protocolo de





los notarios constituya un repertorio privado, fuera de control de los entes públicos reconocidos por la ley para el oficio fiscalizador de su debido orden y adecuación a las normas que lo regulan. Asimismo, tampoco debe suponerse inaccesible a la vista de los particulares interesados en su consulta. Lo que ocurre es que, por seguridad jurídica de dicho instrumento, se deben seguir los procedimientos que la ley señale para obtener su exhibición o para solicitar copia de las escrituras que lo forman. Por esto es que los notarios están obligados a remitir al Archivo General de Protocolos los testimonios especiales, con la regularidad que el correspondiente Código determina, copias a las cuales pueden acceder los jueces, la Administración Tributaria, el Ministerio Público, o cualquier otra persona natural o jurídica que, salvo los documentos que la misma ley prohíbe hacer públicos, están en posibilidad de consultar.

## **Corte de Constitucionalidad**

**Expediente 3640-2011**

**28 de septiembre de 2015**

<http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20150928-0000-3640-2011>

La Corte Suprema de Justicia, en su intervención en el procedimiento de la presente acción, señaló que esa normativa no es aplicable para el Archivo General de Protocolos; no obstante, éste es una dependencia del Organismo Judicial, por lo que constituye sujeto obligado, de conformidad con el artículo 6, inciso 3), de esa ley. Sin embargo, el artículo 9, literal 6, invocado por el mismo accionante, aporta la definición legal de información pública: (...) De esa definición, puede advertirse que la información a la que se refiere la Ley de Acceso a la Información Pública **no atañe al ejercicio de la función notarial**, sino a la propia de la actividad administrativa del Archivo General de Protocolos, en este caso. En consecuencia, no tiene aplicabilidad la normativa regulada en la referida ley respecto de la documentación que registra o conserva (avisos, mandatos judiciales, expedientes judiciales de jurisdicción voluntaria, testimonios especiales de escriturar pública y protocolos depositados por fallecimiento, impedimento o ausencia de Notario), pues no constituye información que haya sido generada en el ejercicio de la actividad administrativa o de las facultades legales del Director del Archivo, sino que resulta ser documentación autorizada por Notarios, en el ejercicio de su profesión, por lo que no encuadra en la definición de "*información pública*" a la que se refiere la citada ley.

(...) Como se señaló, la documentación que conserva el Archivo General de Protocolos se encuentra originalmente impresa en papel; por ende, para que pueda ser consultada como imagen digital a través de medios electrónicos, previamente tuvo que realizarse un procedimiento por el que se captura, con medios de digitalización, lo impreso en las hojas de papel para su posterior publicación electrónica, lo cual conlleva la indexación de las imágenes en una base de datos y finalmente su colocación en un sistema que facilite su consulta.

Esa consulta digital equivaldría a un servicio de reproducción digital realizada con medios no proveídos por el usuario consultante de la documentación. En ese sentido, la tasa establecida en las normas denunciadas resulta conteste con el costo del servicio de digitalización realizado para su consulta inmediata. Por ende, no resulta cierto que la consulta a distancia sea directa, pues no se accede a los documentos originarios, sino a su "reproducción digital" y lo que en dado caso puede el usuario descargar e imprimir será esa versión digital y no la versión original en papel. Por ende, los cobros establecidos en las normas que aquí se analizaron no contradicen el contenido del artículo 82 del Código de Notariado, (...).

---



(...) el cobro es por la recepción remota (y no por el envío como señala la norma denunciada) de los avisos mencionados, lo cual evidencia la existencia de un servicio de comunicación telemática que el Organismo Judicial pone a disposición del Notario, como alternativa, para que pueda cumplir con esas dos obligaciones desde cualquier lugar, sin tener que acudir a la sede física del Archivo General de Protocolos. Eso implica la disposición de una receptoría virtual y demás costos que su implementación implica.

Por ello, este Tribunal Constitucional considera que los argumentos aportados por el accionante no son suficientes para determinar las violaciones que aduce (...).

(...) la consulta de los instrumentos públicos contenidos en los protocolos de notarios fallecidos no la realiza el Director del Archivo General de Protocolos, sino el mismo usuario que lo requiere con auxilio del personal del Archivo.

En consecuencia, no resulta válido que se cobre por esa actividad de “consultar”, con la simple facilitación del tomo requerido, pues, de conformidad con el artículo 82 del Código de Notariado, el Archivo es público y, por ello, el Director debe permitir la consulta de cualquier escritura o documento, sin cobro alguno, (...) además que no se incurre en gastos ni presta un servicio como Director, sino son los empleados del Archivo los que facilitan el tomo a quien lo requiera, como se indicó.

De esa cuenta, el cobro regulado por la literal n) denunciada resulta inconstitucional, por ser contrario a los principios de publicidad y gratuidad contenidos en el artículo 82 del Código de Notariado (...).

---

## FORMA NOTARIAL EN LA CONTRATACIÓN

### Corte de Constitucionalidad

Expediente 977-2009

12 de noviembre de 2009

<http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:977-2009-0000>

Al interpretar tales preceptos puede concluirse que conforme el referido principio [el de taxatividad], **la acción de nulidad y simulación** [relativas o absolutas] de documentos que regula el Código Civil de Guatemala, **puede ser ejercida únicamente** ante el órgano jurisdiccional competente, **cuando su declaratoria recaiga sobre un negocio o acto jurídico**, que apareje derechos y obligaciones como consecuencias jurídicas de su otorgamiento, cuya formalización debe encontrarse revestida de las garantías suficientes que le confieran la apariencia de veracidad, realidad y autenticidad; tal como sería el caso de un instrumento público autorizado por un notario en ejercicio, o por cualquier otra persona [funcionario o empleado] que ejerza autoridad pública, dado que así lo establecen los Capítulos II “**Vicios de la declaración de voluntad**”, V “**De la simulación**” y VII “**De la nulidad**”, del Título I “**Del negocio jurídico**”, contenido en la Primera Parte “**De las obligaciones en general**”, de Libro Quinto “**Del derecho de obligaciones**”, del cuerpo normativo en referencia.

Esto es así, porque solamente tales personas se encuentran investidas conforme a la ley de determinada autoridad o fe pública, cuyos actos o declaraciones que ante ellos se realicen de manera unilateral, bilateral o multilateral por los interesados, también deben encontrarse



revestidos de certeza y seguridad jurídica; sin embargo, las declaraciones que ante ellos se realicen deben constituir necesariamente negocios o actos jurídicos, que generen consecuencias jurídicas, los cuales no sólo necesitan hacerse constar en documentos e instrumentos públicos, sino que también éstos deberán estar autorizados por las personas en referencia, con las formalidades legales correspondientes, entre las cuales puede citarse a manera de ejemplo la solemnidad de una escritura pública autorizada por notario.

Conforme al referido principio [taxatividad] serán únicamente tales documentos los que pueden ser redargüidos de nulidad o de simulación ante el órgano jurisdiccional competente, el que puede o no declararlas [aún de oficio, en el caso de la nulidad, cuando ésta sea notoria, según artículo 1301 del Código Civil.] Tal afirmación tiene asidero y respaldo en lo que el artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil establece: "***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 parte de redargüirlos de nulidad o falsedad.*** – Los demás documentos a que se refieren los artículos 177 y 178, así como los documentos privados que estén debidamente firmados por las partes, se tiene por auténticos salvo prueba en contrario...". Nótese que solamente los documentos autorizados por notario o por funcionario o empleado público en el ejercicio de su cargo pueden ser redargüidos de nulidad o falsedad.

Pareciera que ambos términos fueran sinónimos; sin embargo, no lo son, pues para la acción de nulidad que al respecto se ejercite, deberá tomarse en cuenta que ésta únicamente pretende demostrar la ineficacia de un instrumento público que contenga un negocio o acto jurídico, por carecer de los elementos esenciales para su validez, mientras que la otra [falsedad] pretende demostrar que aunque un documento tenga la apariencia de real, original o verdadero, no lo es.

Además, debe tenerse en cuenta, que no puede solicitarse la nulidad de un documento privado, dado que su eficacia no se encuentra sujeta a las formalidades legales para su validez, a las que sí lo están los instrumentos públicos contentivos de negocios o actos jurídicos en referencia, por lo que éstos solamente estarán sujetos al segundo supuesto, es decir, al de falsedad, por la apariencia de veracidad, originalidad o autenticidad que pudiera contener un documento falso"

### **Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil**

**Expediente 80-2009**

**6 de octubre de 2009**

<http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20091006-0003-80-2009>

... si bien es cierto en la parte introductoria de la escritura pública en mención, aparece como compareciente la actora, también lo es que en la parte del cuerpo de la misma, que es donde debe constar la relación fiel, concisa y clara del acto o contrato, como lo regula el numeral 7 del artículo 29 del Código de Notariado, en ella se consigna la descripción del objeto que va a ser causa del negocio jurídico, elementos indispensables para la contratación, como lo define el autor Nery Roberto Muñoz en su obra: "La forma Notarial en el Negocio Jurídico", página 17, en cuanto a la estipulación en el cuerpo de la escritura, indica: "En esta parte, llamada también dispositiva, se formula la declaración de voluntad de los otorgantes que da vida al acto o negocio jurídico que desean celebrar, reconocer, modificar o extinguir". Por lo que se determina, que es en el cuerpo de la escritura pública, donde surgen las obligaciones y derechos para ambas partes en un contrato, y en el caso de marras, en esta parte de la escritura únicamente el señor Víctor Manuel Rosales Samayoá se constituye como deudor de





la Financiera del País, Sociedad Anónima, por la cantidad de dos millones doscientos mil quetzales y garantiza la deuda con el bien de su propiedad, por lo que el negocio jurídico queda perfeccionado desde el momento en que se ha celebrado con todos los requisitos requeridos por la ley para que pueda ser reconocida su existencia y fuerza obligatoria, es en este momento que representa el nacimiento del contrato, cuando llegan a este acuerdo y firman la escritura los otorgantes, es decir los que intervienen directamente en el negocio jurídico y se da el cumplimiento forzoso del tradicional principio de eficacia exclusiva entre las partes que lo celebran, por cuanto que se dan los elementos esenciales que todo negocio jurídico debe tener para su existencia, que son capacidad, consentimiento y objeto o causa.

[...] En el presente caso, al hacer el estudio de los argumentos expuestos para sustentar este submotivo, de la sentencia de segunda instancia, y en congruencia con lo considerado en el fallo, se estima que la Sala Primera de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil interpretó correctamente el artículo 31 numeral 6) del Código de Notariado, pues de acuerdo a lo que prescribe el artículo 10 de la ley del Organismo Judicial las normas deben de interpretarse a su tenor textual literal y a su contexto, por lo que debe inferirse que Sala manifestó que esta norma exige que deben firmar las escrituras públicas los otorgantes, que en el contexto de la norma se refiere a los que se obligan, o bien quienes manifiestan unilateralmente su voluntad en un acto, como ya quedó explicado ampliamente en el análisis del submotivo de error de hecho en la apreciación de la prueba. Sin embargo, para ahondar en el concepto de “otorgante”, cabe indicar que todo contrato y específicamente el contrato de mutuo con garantía hipotecaria, que es el caso de marras, están conformados por elementos personales que intervienen en la relación jurídico-contractual, es decir existen dos sujetos susceptibles de derechos y obligaciones, el que da y el que recibe, verbigracia deudor y acreedor. Los elementos personales en el contrato de mutuo como en cualquier otro, necesitan de la capacidad y del consentimiento, elementos que son indispensables para contratar y que perfeccionan el mismo. Los elementos personales, que en el caso subjujice están bien determinados, ya que el deudor es el señor Víctor Manuel Rosales Samayoa y el acreedor la entidad Financiera del País, Sociedad Anónima, que en otras palabras son los otorgantes obligados a firmar el instrumento público, porque son los que se obligan al declarar su voluntad en el acto, y si falta la firma de alguno de ellos, sí daría lugar a la omisión de una formalidad esencial del instrumento público. En virtud de lo expuesto, se concluye que la Sala antes referida dio al artículo 31 numeral 6) del Código de Notariado, el sentido y alcance que le corresponde...”

### **Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil**

**Expediente 366-2012**

**4 de noviembre de 2013**

<http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20131104-0003-01002-2012-00366>

En cuanto al segundo subcaso invocado, la entidad casacionista argumenta que la Sala incurrió en error de derecho en la apreciación del mismo contrato, al haberle reconocido valor probatorio, sin que éste estuviese firmado por su representada, por lo que no puede probar en su contra, ya que por tratarse de un documento privado, debía estar reconocido ante juez competente o legalizado por notario; que la falta de estos requisitos hacen que el documento no pueda ser admisible, y no pueda surtir sus efectos en Guatemala.

Al examinar dichos aspectos, se advierte que el relacionado contrato de servicios artísticos celebrado entre Jorge Enrique Ducet Ruano y Felipe Vega Puente, por sus características, es un documento privado no suscrito por las partes que litigan en este proceso, que fue aportado



al mismo con el objeto de justificar las pretensiones del actor en contra de la entidad demandada; es decir, que pretende que esta sea responsable por los efectos derivados de dicho contrato. En tal virtud, para que el citado documento pudiera surtir efectos, era imperativo que fuera reconocido ante juez o legalizado por notario. Efectivamente, el último párrafo del artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece como condición imperativa, que un documento privado sólo surte efectos frente a terceros, desde la fecha en que haya sido reconocido ante juez competente o legalizado ante notario.

En el caso que nos ocupa, el contrato privado aportado por la parte actora, no fue reconocido ante juez competente ni legalizado por notario, por lo que en estricto cumplimiento de una norma expresa imperativa, éste no puede surtir los efectos pretendidos en el proceso, es decir que su contenido no puede afectar a la entidad demandada. Debe aclararse que un tercero frente a un documento privado, es aquella persona que no interviene ni suscribe éste; entonces, desde esa perspectiva, el demandado resulta ser un tercero frente al contrato de servicios relacionado, por lo que, para que pudiera producir efectos contra éste, es decir, para ser considerado prueba eficaz para justificar las pretensiones del actor en contra de la entidad demandada, debía cumplirse con las formas y condiciones establecidas en la ley. Obviamente si no se respeta la ley, la prueba no puede surtir los efectos pretendidos. Efectivamente, a pesar de tratarse de un contrato mercantil, no existe ninguna excepción para que a los documentos de esa naturaleza se les exima de tales exigencias, pues el asunto trasciende al campo de las normas jurídico procesales, que para efectos probatorios, establece las mismas exigencias para todos los documentos privados, independientemente de su naturaleza.

El análisis no se enfoca sobre formalidades que deba cumplir un contrato mercantil para efectos puramente mercantilistas, porque sobre ese punto no hay discusión; para agilizar el tráfico comercial, no deben exigirse estas formalidades; sin embargo, lo que se discute son las ritualidades que debe cumplir un documento privado para surtir efectos probatorios dentro del proceso.

### **Corte de Constitucionalidad**

**Expediente 332-2002**

**21 de agosto de 2002**

<http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:332-2002-0000>

...la decisión de la autoridad impugnada, de acceder al desahucio instado contra la postulante, se basa, de manera fundamental, en la conclusión de aquélla de tener por auténtico el documento presentado por el demandante como sustento de su pretensión, con el que estimó acreditado por éste el derecho de obtener el desahucio. Esta conclusión, a juicio de este Tribunal, carece de sustentación fáctica y legal, lo que se aprecia en el hecho de que el documento que se tiene por auténtico es el testimonio de un acta de protocolación de contrato que no llenó los requisitos mínimos que para su existencia prevé el artículo 64 del Código de Notariado (Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala). En efecto, de la simple lectura de tal documento, se ve que el notario al pretender protocolar el contrato por el que supuestamente el demandante adquirió los bienes cuyo desahucio pide, excluyó insertar o incorporar a su registro notarial las hojas que contienen tal negocio y con ello, omitió indicar en el acta de protocolación entre qué hojas de su registro quedó incorporado y los número de folios que le correspondieron, limitándose a transcribir el documento y su auténtica, lo cual contraviene la seguridad jurídica que debe aparejar una inserción notarial de ese tipo. Por ello, es totalmente apartado de la normativa legal, darle el pleno valor probatorio que se le dio, pues las actuaciones no muestran un documento existente. No es cierto que la Sala deba,



de manera absoluta y sin lugar a aplicación de sus propios criterios, apreciar de manera tasada el valor de esa prueba, pues está en presencia de un documento que aunque figura entre los valorables por este sistema, no puede tener existencia legal, tal como ocurriría si se le presenta un primer testimonio de escritura pública que no fue firmada por los otorgantes, por ejemplo.

**Corte Suprema de Justicia, Cámara Civil**

**Expediente 237-2001**

**15 de febrero de 2002**

<http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20020215-0003-237-2001>

El artículo 32 del Código de Notariado, literalmente dice: «La omisión de las formalidades esenciales de los instrumentos públicos, da acción a la parte interesada para demandar su nulidad...»; y siendo una formalidad esencial de los instrumentos, que estén firmados por las partes de conformidad con el artículo 31 ibídem, es evidente la nulidad de la escritura pública relacionada, puesto que no fue firmada por los otorgantes. En cuanto al negocio jurídico contenido en ella, el artículo 1301 del Código Civil es claro en establecer que hay nulidad absoluta de un negocio jurídico cuando no reúne los requisitos esenciales para su existencia y el mandato, de conformidad con el artículo 1687 del Código Civil, debe constar en escritura pública, precisamente como un requisito esencial para su existencia; por consiguiente, también es procedente declarar la nulidad del contrato de mandato sin representación otorgado por Eden Edward, Eudaldo Ebraín e Imelda Maritza, de apellidos Calderón Martínez, a favor de Edwin Agenor Calderón Martínez, pues su validez está condicionada a una forma instrumental ad solemnitatem, que ya no existe al ser nula la escritura pública que lo contiene.

---

**ACTA NOTARIAL DE SALDO DEUDOR**

**Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio**

**Expediente 116-2006**

**17 de diciembre de 2007**

...declaró sin lugar la demanda ejecutiva que la ahora postulante interpusiera [...] la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, (...) para llegar a la conclusión de confirmar lo resuelto por el Juez de primer grado consideró que: '(...) quedó plenamente establecido que a folio treinta y uno del libro de balance se encuentra la cuenta por cobrar de Inversiones Contempo, Sociedad Anónima por la suma reclamada por la ejecutante, sin embargo la actora no demostró que los soportes contables en los otros libros de contabilidad que generan la partida de cuentas por cobrar, no existiendo información que lleve a esta Sala a determinar la existencia real del adeudo, por lo que se concluye, que el acta notarial faccionada en esta ciudad por el Notario Aldo Fabrizio Enrique Grazioso Bonetto, de fecha dos de noviembre de mil novecientos noventa y nueve no indica el soporte contable para acreditar el monto, razón por la que es procedente confirmar la sentencia de primer grado (...)’.

**Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio**

**Expediente 106-2006**

**30 de enero de 2008**

*Citada en:* <http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:20081016-0000-518-2008>





...de conformidad con el artículo 327 del Código Procesal Civil y Mercantil, en el Acta Notarial de Saldo Deudor, deberá constar el saldo deudor de acuerdo a los libros de contabilidad llevados en forma legal, en este caso, por tratarse de comerciantes, le es aplicable lo que estipula el artículo 368 del Código de Comercio, de donde deviene que el Notario, por ser acta de presencia, debe indicar que tuvo a la vista los libros de Inventario, de Primera Entrada o de Diario, Mayor o Centralizador y de Estados Financieros, y que en los mismos existe un saldo deudor a favor de la parte actora, de lo cual hizo constar en el acta respectiva.

**Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio**

**Expediente 779-2007**

**8 de diciembre de 2008**

*Citada en:* <http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:276-2009-0000>

...el juez al admitir para su trámite la ejecución debe calificar el título y cerciorarse que la cantidad que se reclame sea líquida, exigible y de plazo vencido y verificar que el Notario al faccionar el acta Notarial en la que conste el saldo deudor, los libros de contabilidad son llevados de conformidad con la ley.

**Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio**

**Expediente 236-2011**

**21 de junio de 2011**

*Citada en:* <http://iuristec.com.gt/index.php?title=Sentencia:2538-2011-0000>

...en el acta notarial se debe establecer por parte del notario que los libros de contabilidad obligatorios tales como el libro de diario, libro mayor, libro de inventarios y libro de estados financieros estén debidamente autorizados y habilitados por las autoridades competentes y lograr individualizar en los mismos el saldo moroso, en donde el notario logre determinar y desglosar la obligación cuyo saldo pasivo se pretende certificar, constatando en la contabilidad del acreedor, el origen y respaldo de dicha obligación, su estado actual debidamente individualizado y determinado, debiendo citar en el acta notarial respectiva la identificación de los libros o registros principales. Para que mediante la individualización de dicho saldo pueda establecerse en el acta notarial los aspectos del derecho de obligaciones que necesariamente deben concurrir para constituir la existencia de una obligación líquida y exigible, desglosando la obligación ineludible al acreedor, toda vez que para los efectos del acta notarial se debe desglosar como requisito esencial el desglose de las partidas, especificando origen de la deuda, mes y año correspondiente, mora, intereses, para que este adquiera el carácter y plena eficacia del título ejecutivo y no solo hacer constar por parte del notario el saldo deudor como se le requiere (...).

