



Estudio de Mercado sobre Notarios (EM02-2017)

División Estudios de Mercado

BORRRADOR PRELIMINAR

Santiago, junio de 2018

Equipo División Estudios de Mercado:

Sebastián Castro Quiroz, Jefe División

Felipe Castro Altamirano, Subjefe División

Jacinta Diestre Jullian, Economista

Luis Muñoz Chaparro, Economista

TABLA DE CONTENIDO

I.	RESUMEN EJECUTIVO	7
A.	El funcionamiento de las notarías en Chile	8
B.	Obstáculos a la competencia	10
C.	Ineficiencias del sector	10
D.	Conclusiones y recomendaciones	12
II.	SISTEMAS NOTARIALES EN EL MUNDO	15
A.	Antecedentes Históricos:.....	15
i.	La figura del Notario en la Antigüedad:	15
ii.	Notarios en América.....	16
B.	El sistema anglosajón	17
C.	El sistema latino	17
D.	Servicios notariales y fundamento de su regulación.....	20
i.	Sobre la regulación de los servicios notariales latinos	20
ii.	Sobre la regulación en el caso anglosajón	28
iii.	Conclusiones	28
III.	EL SISTEMA NOTARIAL CHILENO: ESTRUCTURA REGULATORIA	29
A.	Antecedentes históricos y legislativos	29
B.	Regulación vigente	31
i.	Código Orgánico de Tribunales	31
ii.	Código Civil.....	41
iii.	Arancel de los Notarios Públicos	42
iv.	Compendio de Autos Acordados de la Excelentísima Corte Suprema	45
v.	Usos o prácticas notariales	48
vi.	Autorregulación	49
C.	Conclusiones	50
IV.	EL SISTEMA NOTARIAL CHILENO: SU ECONOMÍA	52
A.	La demanda de servicios notariales.....	52
i.	Características demográficas de los consumidores	52
ii.	Tipo de clientes	53
iii.	Tipos de trámites más frecuentes y su participación de mercado.....	54
iv.	Elasticidad de sustitución entre notarías	57
v.	Evaluación subjetiva de los servicios notariales	59
vi.	Volumen de demanda por servicios notariales.....	62
vii.	Generación de trámites	63
B.	La oferta de servicios notariales	64
i.	Distribución geográfica de las notarías	64
ii.	Distribución geográfica y competencia	65
iii.	La operación de una notaría y su uso de recursos	67
iv.	Intensidad de los factores de producción	69
v.	Precio y calidad de servicio	70

vi.	Notarías según densidad de competidores	79
vii.	Comportamiento competitivo	81
V.	IMPLICANCIAS ECONÓMICAS DE LA REGULACIÓN	86
A.	Obstáculos a la competencia y sus implicancias	86
i.	Barreras de entrada	87
ii.	Regulaciones conductuales	89
iii.	Implicancias económicas	90
B.	Una estimación de las ineficiencias presentes en el sector	95
i.	Rentas monopólicas	95
ii.	Ineficiencias productivas	104
iii.	Costos indirectos	111
iv.	Conclusión	113
B.	Sobre los sustentos de la regulación vigente	113
C.	Fiscalización insuficiente	116
VI.	CONCLUSIONES Y PROPUESTAS	119
A.	Conclusiones generales	119
B.	Propuesta general de reducción de funciones notariales	120
C.	Propuesta de modificación estructural a largo plazo	120
i.	Modificación de las reglas de entrada al mercado	121
ii.	Modificación de reglas de conducta comercial de los notarios	122
iii.	Modificación de reglas que norman la forma en que deben proveerse los servicios notariales	123
iv.	Estandarización en forma de generar, almacenar y transmitir información	124
v.	Modificación de ente fiscalizador	124
D.	Propuestas de modificaciones para un periodo de adecuación	125
i.	Realizar parte de las propuestas contenidas en el literal anterior	125
ii.	Creación de una nueva categoría de “notarios certificadores”	125
iii.	Notarios públicos mantienen provisión de servicios de mayor importancia pública ..	125
	BIBLIOGRAFÍA	127
	ANEXOS	130

TABLAS

Tabla 1: Características demográficas por región	52
Tabla 2: Ocupación por región	53
Tabla 3: Tipos de clientes por región	53
Tabla 4: Características demográficas por tipo de cliente	54
Tabla 5: Ocupación de los tipos de clientes	54
Tabla 6: Trámites según su frecuencia	55
Tabla 7: Trámites según participación de mercado	56
Tabla 8: Frecuencia y participación en ventas desagregada por tipo de cliente y trámite	56
Tabla 9: Motivo de elección notaría	57
Tabla 10: Comportamiento de búsqueda	58
Tabla 11: Evaluación servicio	59
Tabla 12: Relación entre notas y expectativas menos tiempo efectivo	60
Tabla 13: Tasa de llegada de clientes por minuto	63
Tabla 14: Demanda diaria total según tiempo de atención	63
Tabla 15: Miles de habitantes por notaría	65
Tabla 16: Cantidad de competidores por radio	66
Tabla 17: Cantidad de notarías sin competidores por radio	66
Tabla 18: Intensidad de uso de capital humano	70
Tabla 19: Precio de trámites con precio máximo fijo	72
Tabla 20: Precios trámites con precio máximo variable	73
Tabla 21: Promedio desviación estándar de los precios al interior de las notarías	77
Tabla 22: Dispersión de precios entre todas las notarías estudiadas	77
Tabla 23: Tiempos de servicio en la notaría	78
Tabla 24: Motivos por los cuales individuos no finalizan trámites	79
Tabla 25: Distribución de tipos de notarías	81
Tabla 26: Promedio de los tiempos de servicio por tipo de notaría	82
Tabla 27: Regresión lineal tiempo total	83
Tabla 28: Resultado del trámite según tipo de notaría	83
Tabla 29: Efectos marginales estimación Probit sobre la probabilidad de no completar un trámite	84
Tabla 30: Comodidades de las notarías	85
Tabla 31: Número de notarías por agrupación	97
Tabla 32: Rentas por agrupación y año para las notarías de Chile, excluyendo oficios mixtos	98
Tabla 33: Rentas para el agregado de notarías asiladas, excluyendo oficios mixtos	99
Tabla 34: Funciones notariales por servicio	107
Tabla 35: Costo del tiempo asociado a una notaría	112
Tabla 36: Costo indirecto nacional (extrapolación por % del Ingreso total)	112
Tabla 37: Detalle por servicio del análisis cualitativo	115
Tabla 38: Porcentaje de clientes que ve al notario	117
Tabla 39: Porcentaje de boletas que indican el trámite realizado	118

FIGURAS

Figura 1: Relación entre notas y tiempo ganado	61
Figura 2: La operación de una notaría desde la perspectiva del cliente	69
Figura 3: Boletas de fotocopias legalizadas.....	75
Figura 4: Boletas de cartas de renuncia	76
Figura 5: Boletas de autorizaciones de viaje	76
Figura 6: Distribución geográfica de los tipos de notarías	80
Figura 7: Implicancias económicas de la regulación del sistema notarial chileno	92
Figura 8: Distribución de márgenes operacionales para 94 sectores industriales	102
Figura 9: Margen operacional versus nivel de competencia por agrupación	103

I. RESUMEN EJECUTIVO

El estudio de mercado que se desarrolla en este documento se enfoca en el mercado de los notarios. En nuestro país esta actividad económica, es realizada por aproximadamente 330 abogados, algunos de los cuales además ejercen el rol de conservador e incluso el de archivero judicial.

El estudio de mercado iniciado por la Fiscalía Nacional Económica (“FNE”) abarca todo el mercado de notarios en Chile, y tuvo como hipótesis de falta de competencia la siguiente: *“la intensidad de competencia en el mercado de notarios es insuficiente, existiendo espacios de mejora regulatoria para corregir este aspecto”*.

La referida hipótesis se fundamentó en diversas razones que se explican con mayor detalle en la Minuta de Lanzamiento del 26 de julio de 2017, pero que, en términos generales, apuntan fundamentalmente a espacios del mercado en que debiera existir competencia, respecto de los cuales no existían datos públicos para comprobar y evaluar su ocurrencia¹.

Para abordar la hipótesis antes referida, y concluir si ella se comprobaba, la División de Estudios de Mercado utilizó variadas fuentes de información. Por una parte, se empleó literatura especializada en la actividad notarial, tanto local como extranjera, para entender de mejor manera el marco regulatorio, las funciones notariales, y evaluar la correspondencia de la regulación nacional.

Por otro lado, para analizar el funcionamiento de las notarías, se recurrió a tres fuentes principales de datos. La primera, y que aporta información inédita sobre el funcionamiento del mercado notarial, fue una encuesta que se realizó en 77 notarías del país, esta fue encargada por la FNE al Centro de Microdatos de la Universidad de Chile (ver Anexo A). En cada una de estas notarías, dos personas realizaron encuestas presenciales a usuarios de los servicios, y una tercera realizó un conteo del flujo de personas que entraban a las notarías, durante un día en el mes de diciembre de 2017². Estas notarías se ubicaban en toda la Quinta Región (36), Santiago Centro (37) y otros lugares de la Región Metropolitana (4). En particular, la Quinta Región se eligió porque se consideró que capturaba la diversidad de notarías que pueden encontrarse en el país. En efecto, esta cubre zonas urbanas como Valparaíso, zonas medianamente densificadas como Quilpué, y zonas rurales aisladas como Petorca. Santiago Centro, en cambio, se eligió por su excepcionalidad, al ser la zona con mayor densidad de notarías del país y también por su importancia económica.

La segunda fuente de datos, proviene de información solicitada a un grupo de 20 notarías que se eligieron aleatoriamente de entre las 77 en que se realizaron las encuestas. A los respectivos notarios, se les solicitó copia de la totalidad de las boletas que emitieron los

¹ La Minuta de Lanzamiento se puede encontrar en el siguiente enlace: http://www.fne.gob.cl/wp-content/uploads/2017/07/min_02_2017.pdf [fecha último acceso: 19/06/2018].

² Un resumen de los resultados puede verse en el Anexo B.

días en que se realizó la encuesta, información adicional de la notaría (como los metros cuadrados y el número de trabajadores) e información tributaria. En tercer lugar, se solicitó y recibió de parte del Servicio de Impuestos Internos (“SII”), información tributaria de los notarios divididos por zonas del país. Finalmente, se solicitó a las dos Cortes de Apelaciones, en cuyos territorios se realizó la encuesta, información en relación a los concursos de todos los notarios nombrados desde el año 2010, así como sus hojas de vida y calificaciones. Lamentablemente, solo se recibió parcialmente la información requerida de parte de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, y no se recibió información alguna de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Adicionalmente, por invitación de la Asociación de Notarios, Conservadores, y Archiveros Judiciales de Chile, se realizó una visita a las dependencias de una notaría de Santiago Centro y al Conservador de Santiago, en la cual se expusieron los avances tecnológicos que se han implementado en estos oficios.

Resulta relevante destacar que se contó con la asesoría de expertos para distintos fines del estudio. Así, tanto para el diseño metodológico y desarrollo del mismo, como para la formulación de las recomendaciones regulatorias, se contó con la valiosa asesoría de los economistas señores Claudio Agostini y Eduardo Engel, y de los abogados señores Enrique Barros y Felipe Bulnes. Adicionalmente, se encargaron informes para sustentar diversos aspectos del estudio. Uno fue solicitado al señor Roger Van den Bergh, abogado y profesor de la Universidad Erasmus de Rotterdam, y autoridad internacional en sistemas notariales (ver Anexo C); y otro al señor Alejandro Barros, Consultor Senior del Centro de Sistemas Públicos de la Facultad de Ingeniería Industrial de la Universidad de Chile, y experto en políticas tecnológicas y gobierno electrónico (ver Anexo D).

A. El funcionamiento de las notarías en Chile

La información recabada permite, de manera inédita, contar con datos objetivos sobre el funcionamiento de este mercado. Esto, es en sí un avance considerable en cuanto a los insumos para analizar este mercado, puesto que, cómo se anticipó en la Minuta de Lanzamiento del estudio, la información pública era escasa. Lo anterior permite realizar un análisis del mercado sobre una base sólida.

En relación al funcionamiento de las notarías, el estudio revela información de sumo interés y novedosa, como por ejemplo los servicios más demandados, el tiempo que ocupan las personas para realizar trámites, las presiones competitivas que enfrentan las notarías, los precios que se cobran por los servicios, y las rentas que se obtienen en el mercado.

De esta manera, una primera información de relevancia, es que solo 17 servicios concentran el 90% de la demanda total de los trámites, y concentran además el 85% de la participación de mercado medido en ventas. Aquí es destacable que trámites con una participación baja en cantidad, como la compraventa de un bien raíz (6%), concentra el 25% de las ventas. Además, resulta interesante notar que los trámites que denominamos de

“mesón”, como los finiquitos laborales, fotocopias autorizadas o autorizaciones de firma en instrumentos privados, representan más de un 64% de los servicios prestados por el notario.

En cuanto al tiempo que utilizan las personas para obtener los servicios de un notario, la encuesta permitió conocer que una persona tarda aproximadamente 47 minutos en acudir a una notaría (ida y vuelta), y aproximadamente 26 minutos dentro de la misma, por lo cual, en total, la realización de un trámite notarial toma aproximadamente una hora y cuarto.

En tercer lugar, la encuesta permitió explorar el comportamiento competitivo de las notarías. Para estos efectos las notarías se dividieron en tres grupos según las presiones competitivas que enfrentan (zonas de densidad baja, media o alta). Resulta interesante destacar que no se observó diferencia alguna en términos de los precios cobrados por los tres tipos de notarías, es decir, aparentemente no existe competencia por precios. Por otro lado, si observamos diferencias significativas en la calidad de servicio, puesto que notarías enfrentando más competencia (zonas de densidad alta) prestan sistemáticamente un mejor servicio. En particular, el tiempo que toma realizar un trámite en zonas de densidad notarial baja, es 11 minutos mayor a su contraparte en zonas de alta densidad.

En relación a los precios que se cobran por los servicios, los datos nos permiten conocer en detalle su valor para los 17 trámites más comunes –que, como ya se mencionó, concentran el 90% de los servicios demandados-. Al respecto, se pudo comprobar sistemáticamente que los precios cobrados son superiores a los establecidos en el arancel que rige la actividad notarial. Así, se pudo constatar que, en el 100% de los servicios, respecto de los cuales existe un arancel con un precio máximo fijo, en promedio no se respetó el arancel. Para los trámites restantes, no fue posible verificar si la misma situación ocurrió, puesto que los precios máximos son variables según una diversidad de factores (monto de la transacción o cantidad de hojas de una escritura, por ejemplo), y no se tuvo acceso a dicha información.

En cuanto a las rentas, estas apuntan a una falta de competencia en el sector. Estas se calcularon utilizando las declaraciones de impuestos anuales de los notarios –excluidos los oficios mixtos-, registradas en el formulario F22 del Servicio de Impuestos Internos de los años 2015 a 2017. En tales años, el notario promedio obtuvo rentas superiores o iguales a \$14 millones mensuales, y los notarios que más obtienen renta corresponden a aquellos ubicados en Santiago Centro, que en promedio alcanzan los \$24 millones mensuales.

Sin perjuicio de lo anterior, es de suma relevancia destacar que el sistema notarial chileno, pese a ser poco eficiente, de alto costo, y poco innovador –según se establece más adelante-, sí ha funcionado de manera efectiva en entregar seguridad jurídica a las personas que utilizan sus servicios. Existen muy pocos casos en que notarios hayan sido destituidos por incumplir sus deberes de manera relevante, y en general, los privados delegan en ellos múltiples tareas que requieren de altos niveles de confianza, lo que indica que tienen y han tenido un rol relevante para el ordenamiento jurídico y para la economía nacional.

B. Obstáculos a la competencia

Junto a la revisión del funcionamiento del mercado, y considerando además el marco regulatorio vigente, en el estudio se analizan una serie de obstáculos a la competencia. Se observan tres ámbitos principales en que se generan obstáculos para el buen funcionamiento competitivo del mercado. Un primer obstáculo lo constituyen las barreras legales de entrada para operar en el mercado; un segundo obstáculo, es la existencia de una regulación muy restrictiva en relación a la conducta comercial de los notarios; y, en tercer lugar, se encuentra una regulación muy detallada en relación a la forma en que deben proveerse los servicios, lo que impide la innovación y el uso de tecnologías modernas.

El primer obstáculo, asociado a las barreras a la entrada que existen en el sector, se relaciona con que los notarios tienen derechos exclusivos sobre gran parte de los servicios que prestan. Desde el punto de vista de la competencia, tales derechos exclusivos no supondrían problema si acceder al rol de notario no tuviese restricciones. En nuestro sistema, sin embargo, la regulación establece una serie de restricciones que impiden el libre ingreso de competidores al mercado. Las principales se relacionan con el requerimiento de contar con el título de abogado para acceder al cargo, y con el hecho de que el número de notarías se encuentra fijo, a menos que se realice un procedimiento complejo para crear nuevos oficios.

Además de la entrada, un segundo obstáculo para la competencia se encuentra en la regulación que norma la conducta comercial de los notarios. Esto en particular, se relaciona con la forma en que se determinan los precios y cómo se organiza jurídica y tributariamente el negocio. La manera en la cual el notario puede organizar su negocio, se encuentra fuertemente restringida, puesto que este sólo puede realizar sus labores de manera personal y dentro del territorio asignado. Adicionalmente, los precios son regulados por el Ministerio de Justicia mediante un decreto que no se ha actualizado desde el año 1998, y que, cómo se ya se explicó, en los hechos no se respeta.

Por último, el ordenamiento jurídico regula de manera muy detallada, a nivel de ley, una serie de funciones que el notario debe desempeñar. Seguramente el mejor ejemplo se encuentra en el Código Orgánico de Tribunales, donde se norma detalladamente la administración de escrituras públicas y el almacenamiento de documentos protocolizados, estableciendo incluso cuando se deben empastar estos instrumentos. Este nivel de detalle en la regulación, hace imposible que los notarios actualmente puedan innovar de manera adecuada y utilizar la tecnología disponible (por ejemplo, el uso de archivos digitales).

C. Ineficiencias del sector

La existencia de los obstáculos a la competencia, ya planteados, trae de la mano una serie de consecuencias económicas que impactan en los consumidores de servicios notariales, y en la sociedad en general. Éstas consecuencias incluyen *rentas monopólicas*, *ineficiencias productivas*, y *costos indirectos*. Para proveer una noción de la relevancia de

los efectos mencionados, en el estudio se realiza la labor de dimensionarlos cuantitativamente. Debe destacarse que nos concentramos en aquellos costos que son razonablemente estimables, dado los datos disponibles.

Un primer cálculo se realizó en relación a las rentas monopólicas, esto es, las rentas que obtiene el notariado al cobrar precios mayores a los que podría cobrar en condiciones competitivas. Para cuantificar las rentas monopólicas, se utilizó información de las declaraciones de impuestos anuales de los notarios, registradas en el formulario F22 del Servicio de Impuestos Internos de los años 2015, 2016 y 2017. Se aclara que solo se utilizó información de las notarías que solo tienen dicha función, excluyendo aquellas notarías que además cumplen la función de conservador o archivero. Así, estos números, en términos globales, son una subestimación puesto no incluyen a un número relevante de oficios mixtos.

Cómo se anticipaba, un notario promedio (excluyendo oficios mixtos) obtuvo rentas equivalentes a \$14 millones mensuales, lo que se traduce en \$163 millones anuales. Multiplicando este número por las 240 notarías (no mixtas) que operan en 2018, las rentas totales anuales del sector serían aproximadamente \$39.120 millones, o 61 millones de dólares.

Los números anteriores corresponden a las rentas de los notarios, pero no a las rentas monopólicas. Para determinar estas rentas, se utilizó como referencia el sector de desarrollo de *software*. Esto debido a que la estructura de costos de las empresas en esta industria, debiese aproximarse a la del sector notarial, puesto que el uso de recursos humanos es más preponderante que el de capital. Al mismo tiempo que produce intangibles de gran valor y es competitivo.

Así, para estimar las rentas monopólicas, utilizamos los márgenes operacionales a nivel global de la industria de desarrollo de *software*, iguales a un 23% de los ingresos, y los comparamos con el de los notarios, un 39% de sus ingresos. Las rentas monopólicas resultan de sustraer, de las rentas totales del notariado, aquellas que se obtendrían con márgenes operacionales similares a los del sector de desarrollo de *software*. Este número es aproximadamente igual a 25 millones de dólares anuales, o un 41% de las rentas del notariado.

En segundo lugar, se buscó cuantificar las ineficiencias productivas derivadas de la forma poco eficiente en que se entrega el servicio. Dado que no resulta posible realizar una cuantificación exacta de éstas, con la información y los recursos que dispusimos en este estudio, se utilizaron parámetros construidos en base a experiencias de servicios asimilables que operan con un uso más intensivo de tecnologías de información y comunicaciones. En concreto, se consideraron las estimaciones realizadas por el Reino Unido, en conjunto con las presentes el informe solicitado a Alejandro Barros. Estos documentos entregan un rango para el ahorro que acarrearía un sistema alternativo, el cual va desde un 84% a un 94.5%. Si se considera la estimación más conservadora, esta se

traduciría en ahorros cercanos a los 80 millones dólares anuales, para las notarías no mixtas.

Finalmente, estimamos los costos indirectos. Estos corresponden al uso de recursos, producto de un trámite notarial, que no están contenidos en su precio. Tales costos se relacionan estrechamente con el requisito de presencia física de los trámites, y comprenden costos de tiempo y de transporte. Usando la encuesta realizada, es posible estimar que para las 77 notarías encuestadas este número se sitúa entre \$8.554 y \$11.406 millones anuales, o entre 13 y 18 millones de dólares por año. Considerando tal costo anual, ajustado por el porcentaje de cada zona respecto del ingreso total, calculamos el costo indirecto para las 240 notarías (no mixtas) operando en 2018, el que fluctúa entre 33 y 44 millones de dólares.

Sumadas las rentas monopólicas, las ineficiencias productivas, y los costos indirectos, se puede llegar a un potencial de ahorro entre 138 y 149 millones de dólares, o entre un 88 y un 95% de los ingresos del notariado. Así, el costo de los trámites notariales para las personas podría llegar a ser un 5% del precio que actualmente pagan. Para un trámite que tiene hoy un costo entre honorarios del notario, tiempo y transporte de 3 mil pesos, ello significaría que el costo caería a 150 pesos.

D. Conclusiones y recomendaciones

Considerando el diagnóstico desarrollado en el informe, se estima que existen buenas razones para afirmar que el sistema notarial vigente, si bien ha cumplido un rol relevante en otorgar seguridad jurídica en el país, se encuentra desactualizado, su costo es alto, y es poco eficiente.

Lo anterior implica que es necesario llevar a cabo una reforma global en este sector para permitir que el mercado opere en un marco de libre competencia y pueda incorporar las ventajas tecnológicas y competitivas del Siglo XXI.

Una primera cuestión que estimamos debe revisarse es el número de trámites y funciones asignados a los notarios, puesto que estos se han incrementado en el tiempo. Asimismo, es de suma importancia que el Estado lleve a cabo una revisión similar de sus actos administrativos, puesto que es un generador importante de trámites notariales, que no son requeridos por ley.

En cuanto a la reforma mayor que debiera realizarse para el sector, se estima que ella debe buscar que la regulación del sector sea proporcional al rol que los notarios cumplen efectivamente. Debe destacarse que esta reforma no debiese tener como fin que este sea un mercado desregulado, sino tan solo, uno con regulación distinta a la vigente. Proponemos que esta reforma estructural considere cinco ejes que son considerados como relevantes para modernizar este mercado.

En primer lugar, sugerimos revisar las reglas que norman la entrada al mercado. En específico, estimamos como necesario modificar la regla que actualmente establece un número fijo (o de difícil aumento) de notarios por una regla que permita la libre entrada de competencia al mercado. Asimismo, se propone que se revisen los requisitos mínimos para ser notario. Por ejemplo, para un número mayoritario de funciones, no se encontró una justificación clara para establecer que éstos deban ser abogados. Finalmente, en relación a este eje, se propone eliminar las restricciones geográficas existentes, permitiendo que los notarios puedan establecerse en cualquier lugar del territorio nacional.

Luego, en segundo lugar, se propone modificar las reglas de conducta comercial de los notarios. Se propone entregar mayor libertad a los notarios para estructurar su negocio desde el punto de vista comercial. Ello implica permitir que esta función sea ejercida tanto por una persona natural como por una sociedad (empresa). En relación a los precios, sugerimos que no se encuentren determinados por la autoridad para todas aquellas funciones que sean primordialmente “mecánicas” o automatizables. En cambio, si creemos que la autoridad debiera fijar los precios de aquellos servicios que no sean parte de la categoría anterior, como el archivo de escrituras públicas.

Asimismo, en tercer lugar, proponemos modificar las reglas que regulan la forma en que debe proveerse el servicio. En la actualidad, parte relevante de los servicios notariales se encuentran regulados, a nivel legal, por reglas que impiden la innovación tecnológica, por ejemplo, puesto que se establece en la ley, la tecnología que debe utilizarse. Proponemos que para todas las funciones que realizan los notarios, a nivel legal solo se definan funciones u objetivos, pero los medios y tecnologías específicas para cumplir con dichas funciones u objetivos, sugerimos sean determinados por regulación administrativa, la que debiese actualizarse de manera periódica.

En cuarto lugar, se propone estandarizar la forma de generar, almacenar y transmitir información. Considerando los avances tecnológicos y la interconexión que deben tener los notarios con, por ejemplo, los Conservadores de Bienes Raíces, se recomienda que la forma de generar, almacenar y transmitir información sea regulada a nivel administrativo. Esto generaría grandes eficiencias puesto que permitiría eliminar una serie de funciones cuasi manuales que se ejecutan en la actualidad que toman un tiempo considerable.

Finalmente, sugerimos considerar que se reemplace el actual fiscalizador por uno nuevo. Se estima que este nuevo fiscalizador debiera ser un órgano técnico y con jurisdicción en todo el país. Debe también tener facultades para dictar normativa, como, por ejemplo, el detalle con que deben emitirse las boletas.

Sin perjuicio de que estimamos que, a largo plazo, el modelo que debe buscarse es el propuesto en los párrafos precedentes, entendemos que lo señalado constituye un cambio estructural muy relevante y que culturalmente puede ser difícil de asimilar. Por ello, una alternativa que podría utilizarse durante un periodo de adecuación, y que creemos constituiría, de todas formas, un avance relevante respecto del funcionamiento del mercado actual, se podría estructurar en base a tres ejes.

Primero, estimamos de suma relevancia realizar parte de los cambios propuestos anteriormente. En especial, consideramos como vital implementar aquellos que dicen relación con la estructura regulatoria de las funciones notariales, con la estandarización de la forma en que se genera, almacena y transmite la información, y con la modificación del ente fiscalizador. Todas estas propuestas, resultan vitales para incrementar la competencia en el sector, permitir la innovación tecnológica, de tal forma que los usuarios puedan acceder a un mejor servicio y a un precio mucho menor que el actual.

Luego, en segundo lugar, y considerando que existe un número relevante de funciones notariales en que la fe pública se ve involucrada con menor intensidad, esto es, aquellas que son primordialmente de carácter “mecánico” (como la certificación de una fotocopia), sugerimos que estos servicios puedan ser provistos por una nueva categoría de notario, que pueden ser denominados como “notarios certificadores”.

Sugerimos, asimismo, que esta nueva categoría de notarios pueda operar en un mercado en que se permita la libre entrada y en que exista también autodeterminación en la forma de estructurar comercialmente el negocio. En definitiva, proponemos que estos “notarios certificadores” puedan participar de un mercado que cumpla con todas las propuestas realizadas para lo que sería una reforma estructural al sistema notarial.

Se estima que la entrada de estos nuevos “notarios certificadores” tendría un efecto relevante puesto que los servicios que sugerimos asuman estos (los que son primordialmente mecánicos) son los más requeridos en cantidad y generan un costo indirecto considerable (de tiempo/transporte), según se analiza en el informe.

Finalmente, se propone que los notarios públicos actuales mantengan la provisión de servicios de mayor importancia pública. Esto, estimamos ayudaría a una adecuación a un nuevo sistema notarial, puesto que son estos actos respecto de los cuales, seguramente, es más difícil apartarse de la tradición que ha imperado en el país.

Sin perjuicio de lo anterior, también hacemos presente que se considera como absolutamente necesario modificar el sistema de nombramiento vigente de notarios por uno que permita el ingreso de las mejores personas, que sean capaces de proveer el mejor servicio posible, y al menor precio. Esto involucraría, entre otros aspectos, utilizar parámetros objetivos para elegir al notario entre los candidatos, exámenes de admisión más estrictos, y requerimientos de experiencia mayores a los actuales.

Finalmente, también sugerimos que los precios de los servicios que estos notarios prestan se encuentren regulados y que esta regulación de precio se actualice periódicamente.

II. SISTEMAS NOTARIALES EN EL MUNDO

A. Antecedentes Históricos:

i. La figura del Notario en la Antigüedad:

1. El hombre siempre ha tenido la necesidad de probar sus actos frente a los demás, es por esto que a lo largo de la historia se han buscado distintas formas de *documentar* tanto lo obrado como lo pactado.
2. Cuando los pueblos eran pequeños y sus habitantes se conocían entre ellos, la necesidad de documentación y prueba era escasa, pues todos estaban al tanto de los asuntos y bienes de los habitantes de ese pueblo. Ahora bien, a medida que los poblados fueron creciendo en tamaño y en cantidad de personas, comenzó a surgir la necesidad de documentar los pactos celebrados entre las partes. La solución que se encontró en esa época fue la de celebrar los actos importantes frente a la puerta de la ciudad o en algún lugar concurrido, y de esta forma todos los transeúntes eran testigos manifiestos del contenido de dichos actos³.
3. Los hebreos consideraban el leer y escribir como un arte que pocos hombres conocían, incluso los reyes y altos funcionarios públicos eran ignorantes en esta materia. Debido a esto surge la figura del *escriba*, el cual estaba facultado para poder redactar actas, sucesos jurídicos importantes y dar fe de ciertos documentos⁴. Como es característico de la antigüedad, la sociedad estaba jerarquizada y los escribas no se escapaban de esta modalidad. Hasta la fecha se reconocen cuatro tipos de ellos: los escribas reales, escribas de la ley, escribas populares y escribas estatales⁵, y cada uno de ellos cumplía una función distinta.
4. En el antiguo Egipto la historia se repite. Los escribas formaban parte fundamental de la burocracia de la época, puesto que no solo estaban encargados de crear los documentos, sino que además era inevitable necesitar a un escriba para leer el mismo documento al destinatario. En esta época aún no se puede distinguir a la figura del notario como tal, pues la función de los escribas seguía estando limitada a escribir el documento y actuar como testigo fidedigno del mismo, no existiendo ningún tipo de asesoría legal de por medio⁶. Debido al gran estatus que el escriba logró consolidar en la sociedad egipcia, este se pudo mantener en el tiempo⁷.

³ DOMINGUEZ, Ignacio. (2015) "Derecho Notarial Chileno" Tomo I. Santiago: Thomson Reuters. P. 6.

⁴ MENDOZA ARZABE, Fernando. (1993) "Tratado de derecho notarial". Santiago: Editorial Jurídica ConoSur Ltda. P. 258.

⁵ MALVET, Pedro. (1993) "Counsel for the Situation: The Latin Notary, A Historical and Comparative Model" Hastings International and Comparative Law Review. P. 17.

⁶ *Ibid.*

⁷ CRUZ, Norman. (1984) "Curso de derecho notarial". Antofagasta: Universidad del Norte. P 10.

5. Es recién en la antigua Roma donde la figura del notario como lo conocemos hoy comienza a tomar forma. Esto, sin embargo, no ocurrió de manera inmediata, puesto que a lo largo de los siglos que duró el imperio romano, se pueden reconocer cuatro figuras que realizaban funciones que hoy en día se pueden calificar como notariales: el Escriba, el Notarii, el Tabularii y los Tabeliones.
6. El Escriba, el Notarii y el Tabularii tenían en común el hecho que los tres eran funcionarios públicos, mientras que en cambio los Tabeliones eran profesionales privados, y su labor era redactar actas jurídicas y pactos entre particulares⁸. Estos son considerados como los verdaderos predecesores de los notarios latinos actuales⁹.
7. A pesar que los Tabeliones eran profesionales que no dependían del Estado, estos eran constantemente fiscalizados por el mismo para asegurar la fidelidad de lo obrado. Es el emperador Justiniano quien recoge y norma su labor, regulando la manera en que los Tabeliones son designados, su servicio profesional, la necesidad de sus intervenciones y las características técnicas del estilo de escritura que se debía usar, además de las sanciones y responsabilidades que versaban sobre estos hombres¹⁰.

ii. Notarios en América

8. En 1492 cuando Cristóbal Colón descubre América, trae al Nuevo Mundo a un escribano. Según describe el Profesor Bernardino Bravo Lira, en las empresas de conquista, españolas y portuguesas, *“hay tres personajes infaltables: un capitán, un clérigo y un escribano”*¹¹, y a su vez cada uno de estos representa una institución fundamental para la sociedad europea: la Monarquía, la Iglesia y el Derecho. En estas expediciones de conquista el escribano actuaba como los ojos y oídos del rey, y su palabra respecto a los hechos acontecidos en este nuevo mundo se plasmaría en una serie de escritos - cuidadosamente redactados según las reglas de la época- que luego serían tratados como la historia fidedigna de lo ocurrido, cumpliendo el escribano el rol de ministro de fe.
9. El primer escribano que pisa suelo americano es el integrante de la armada española Rodrigo de Escovedo¹². Cuando Colón toma posesión de estas nuevas tierras en nombre de Dios y de los Reyes Católicos, es precisamente De Escovedo quien plasma sus actos y palabras de forma que ellos pasan a tener un valor solemne.

⁸ CASTILLO HUERTA, Luis. (2010) “Breve historia del derecho notarial”. Perú: Guy Editores E.I.R.L.

⁹ MENDOZA ARZABE, Fernando. (1993) “Tratado de derecho notarial”. Santiago: Editorial Jurídica ConoSur Ltda. P. 258.

¹⁰ PONDÉ, Eduardo Bautista. (1989) “Falencia conceptual de la calificación del notario como funcionario público”. Córdoba: Revista Notarial N° 58. P. 45-69.

¹¹ BRAVO, Bernardino. (1978) “La institución notarial en Chile. Notas sobre su origen y configuración jurídica”. Santiago: Revista de Derecho de la Pontífice Universidad Católica de Valparaíso N°2. P 63.

¹² RODRÍGUEZ GARCÉS, Sergio. (1985) “El Abogado y el Notario” Santiago: Revista Chilena de Derecho. Vol. 12. P. 562.

B. El sistema anglosajón

10. Existen dos sistemas arquetípicos notariales en el mundo moderno, los que serán revisados en las secciones siguientes. Uno es el sistema denominado latino que se encuentra presente en la mayoría de los países de Europa continental y en países que siguen su tradición jurídica. El otro sistema, conocido como anglosajón, de libertad absoluta o *common law notary*, se encuentra principalmente en países de habla inglesa como Estados Unidos –aunque no en todos sus estados- Canadá, Australia o Reino Unido, y en general, en países que cuentan con la tradición jurídica anglosajona.
11. Se puede afirmar que la principal característica del notariado anglosajón, sin perjuicio de las variantes que se pueden observar en los países de su aplicación, es su desregulación, lo que explica la naturaleza del notario como funcionario privado, que actúa por iniciativa de una de las partes.
12. En este sentido, podemos observar que la gran función que cumple este notario dentro de los ordenamientos donde se aplica, es la de certificar firmas y certificar hechos¹³, por lo que no reviste la relevancia o la amplitud de funciones que se pueden encontrar en un sistema de tipo latino, según se verá en la siguiente sección.
13. Dentro de los elementos que resultan relevantes de destacar de esta forma de organización notarial, cabe mencionar que el notario no vela por los intereses de todos los intervinientes, ya que actúa a solicitud de una parte, no se requiere que sea un profesional del derecho y generalmente no se exige o sugiere una asociación o colegiatura para su organización.
14. Como ya se anticipaba, el notario anglosajón no cumple un número relevante de funciones. Así, no es asesor de las partes, no redacta documentos ni los custodia, y al no exigírsele exclusividad de funciones, generalmente realiza alguna otra actividad económica.

C. El sistema latino

15. Cómo se anticipaba, el denominado sistema latino constituye la otra forma de organización de la actividad notarial más común en el mundo. Una diferencia principal con el sistema anglosajón es que, en éste, el rol del notario ya no se reduce a solo certificar o autenticar firmas, sino que asume una función más amplia, asesorando a las partes e incluso redactando documentos.
16. Este sistema notarial se encuentra presente en gran parte del mundo y se encuentra organizado a través de la Unión Internacional del Notariado Latino (“UINL”) que actualmente cuenta con 87 países miembros, de un total estimado de 120 que utilizan este sistema.

¹³ Así se ha concordado por autores de todo el mundo, por ejemplo: DE PRADA, Jose María. (1994); MALAVET, Pedro. (1996); NAHUIS, Richard. et al. (2005); PELOSI, Carlos. *En*: ARMELLA, Cristina. et al. (2013); SULEIMAN, Ezra. (1987); VIDAL DOMÍNGUEZ, Ignacio. (2015);

Nuestro país es miembro de la UINL mediante la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile ([“ANNCAJCH”](#)).

17. Esta institución internacional define al notario latino como *“un profesional del derecho, titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos contenidos en los documentos que redacta, así como para aconsejar y asesorar a los requirentes de sus servicios”*¹⁴.
18. La UINL destaca en su página web un catálogo de “Principios Fundamentales del Sistema de Notariado de Tipo Latino” donde se destaca como importante el carácter reglado y colegiado de su organización, la exigencia de ser un profesional del derecho, la condición del notario de ser un funcionario público, y la imparcialidad e independencia en su actuar, entre otras materias.
19. La más importante característica de esta forma de organización notarial es que el notario es un interviniente activo, un colaborador de los negocios jurídicos que se le presentan. Esta colaboración se ve principalmente reforzada en sus labores de asesoría y redacción. Así, el notario latino no solamente ayuda a la construcción técnica de los actos a través de la redacción, sino que también, a través de su interpretación, hace nacer eficazmente los negocios jurídicos formales¹⁵.
20. Como se adelantaba, este tipo de notario tiene amplias facultades y funciones respecto de los documentos que se le presentan. Fuera de las ya listadas de redactar y asesorar, se destacan las de conservar documentos en registros públicos, reproducir el instrumento (dar copias), y tener el carácter de delegatario de la “fe pública” del Estado¹⁶.
21. Respecto a este último punto, es decir, el revestir los actos que autoriza de fe pública, es necesario explicar que se entiende por esto. La fe pública es una función original y reservada del Estado, entendida como *“El resultado de la afirmación de un ministro de fe, la que por imposición de la ley debe ser tenida como cierta o verdadera por todos”*¹⁷.
22. El hecho de ser fedatarios del Estado implica una responsabilidad, lo que genera que normalmente el notario latino se organiza como funcionario público adherido al poder judicial. Aun cuando se aconseja o exige en algunas jurisdicciones la organización en colegios, el notario debe mantener siempre observancia al interés público que lleva aparejado el desempeño de su función.
23. Aparte de las funciones descritas, en este sistema, el notario entrega su opinión respecto de la legalidad de la transacción que está autorizando y actúa como un asesor legal experto. Esto no lo hace en beneficio de una de las partes, sino que otorga consejos respecto al

¹⁴ <http://www.uinl.org/principios-fundamentales> [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹⁵ CRUZ, Op. Cit. P. 54.

¹⁶ VIDAL, Ignacio. (2015) “Derecho Notarial Chileno”. Santiago: Thomson Reuters. P. 7

¹⁷ *Ibíd.* P. 10

trámite en cuestión de manera independiente e imparcial. Así, debe procurar evitar cualquier conflicto de interés que se le presente y velar por la equidad y equilibrio de las partes en el contrato.

24. Precisamente respecto de su carácter imparcial, es importante destacar que uno de los efectos que logra este tipo de sistema notarial es el de “justicia preventiva”. Esto se logra a través del asesoramiento independiente de un profesional del derecho, en un ámbito no contencioso, que le otorga legalidad al acto en cuestión y evita la judicialización de los conflictos, *previniendo* la actuación del juez, y por lo tanto disminuyendo la carga para los Tribunales, los costos para el Estado y las personas¹⁸.
25. Otra muestra de la labor preventiva que realiza el notario latino se relaciona con el deber de rechazar y no cooperar con cualquier negocio que se quiera realizar al margen de la ley, siendo así una especie de *gatekeeper* que contribuye en la correcta aplicación de la ley, siendo objeto de responsabilidad de distinta índole por ejercer de mala manera su función¹⁹.
26. Todo lo anterior explica que el documento notarial, en términos jurídicos, sea uno de carácter solemne y auténtico. Es por el importante valor que produce la actuación del notario latino que generalmente se encuentra bajo fuertes regulaciones que reglamentan no solamente su actuar, sino que también su organización, nombramiento, funciones, tarifas, entre otros aspectos.
27. En este sentido, una característica relevante de un mercado regido por este sistema es la existencia de barreras a la entrada relativamente rígidas. Precisamente, los notarios deben contar con el título de abogado, generalmente se piden ciertos años de desempeño profesional y la rendición de exámenes especiales en la materia para poder optar a ser titular del cargo. Además, en los países donde predomina el notariado latino, el número de notarías está limitado estructuralmente, y la creación de un nuevo oficio notarial se realiza mediante estudios que busquen evaluar las necesidades económicas de la población²⁰.
28. Por otra parte, en la mayoría de los países donde predomina el notariado latino, existen regulaciones tarifarias que restringen el precio a cobrar por cada trámite realizado por el notario, así como un derecho exclusivo respecto de ciertas tareas, jurídicas y no jurídicas, que solamente se pueden realizar ante estos auxiliares de la administración de la justicia.
29. La forma de medir la calidad del servicio ofrecido por este tipo de notario depende elementalmente de qué tan plasmadas se ven las preferencias e intereses de sus clientes en el documento autenticado legalmente. Esto será difícil de medir debido a que, por

¹⁸ Así lo expresa, entre otros, Alfredo Martín Illanes, Presidente de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile, en edición de 24 de abril de 2012 del Mercurio Legal.

¹⁹ VAN DER BERGH (2006). Op. Cit. P. 16.

²⁰ PATERSON, Op. Cit. P. 51 y OECD (2007) “Competitive Restrictions in Legal Professions”. Policy Roundtables P. 33

ejemplo, será complejo determinar si el notario preguntó, y obtuvo, toda la información necesaria para lograr este objetivo²¹.

D. Servicios notariales y fundamento de su regulación

30. Los dos sistemas arquetípicos notariales tienen, en general, diseños regulatorios distintos debido que, cómo se ha anticipado, cumplen funciones que no son equiparables. Así, en el caso latino, la labor de los notarios involucra que éste realice diversos tipos de tareas, las que, para fines explicativos, dividimos en *sustantivas* y *mecánicas*.
31. Por tareas *sustantivas* nos referimos a aquellas que requieren de conocimientos legales, dentro de las cuales pueden destacarse la verificación de la legalidad del acto, la redacción de un instrumento notarial, y la asesoría jurídica de las partes involucradas en el acto. Por otra parte, por tareas *mecánicas* nos referimos a aquellas que no requieren conocimientos legales -sino solo conocer formalidades-, y ejemplos de ellas la constituyen la autorización de firma, y la verificación del cumplimiento de otras formalidades asociadas a la transacción.
32. En el caso anglosajón, el acto notarial no incluye tareas legales *sustantivas*, circunscribiéndose a tareas *mecánicas* como autorizaciones de firmas y verificación de formalidades. En este sistema, el notario no redacta, ni verifica que los instrumentos estén acordes con el orden público, y tampoco se espera que este preste una asesoría jurídica (ver Anexo C).
33. Tales diferencias, entre la naturaleza del servicio notarial latino y anglosajón, produce que la regulación en ambos sistemas sea distinta. De esta manera, en el caso latino se controlan fuertemente la entrada al mercado, así como la conducta comercial de las notarías: precio, publicidad y organización del negocio (incluyendo, en algunos casos, un *numerus clausus* de notarios)²². En el sistema anglosajón, en cambio, existen menores restricciones, tanto para poder ejercer el rol, como a la conducta comercial de los notarios. A pesar de estas diferencias, en ambos sistemas se procura que la regulación sea proporcional dada la naturaleza del servicio que se provee.

i. Sobre la regulación de los servicios notariales latinos

34. En el sistema latino, la regulación de la provisión de los servicios notariales se ha justificado en la literatura, por la existencia de dos fallas de mercado, estas son las asimetrías de información y las externalidades²³. Como se explicaba en la sección anterior, en estas

²¹ NAHUIS, R. y NOAILLY, J. (2005) "Competition and Quality in the Notary Profession". The Hague: CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis. P. 30-31.

²² TAVARES, António F y RODRIGUES, Miguel A. (2013) "From civil servants to liberal professionals: An empirical analysis of the reform of Portuguese notaries". *International Review of Administrative Sciences* 79 (2): 347-67.

²³ VAN DEN BERGH, Roger, y MONTANGIE, Yves. (2006) "Competition in professional services markets: Are Latin notaries different?" *Journal of Competition Law & Economics* 2 (2): 189-214.

jurisdicciones los notarios deben llevar a cabo un control de legalidad sustantivo de los actos que aprueban. Además, debe representar de manera imparcial los intereses de las partes involucradas en cada transacción. Esto hace que existan asimetrías de información entre notario y clientes y, potencialmente, entre clientes respecto de la calidad del servicio que brinda el notario²⁴.

35. La segunda falla de mercado son las externalidades positivas que genera un acto notarial, en el caso latino. Un instrumento redactado y certificado por un notario contribuye a la certeza jurídica puesto que constituye plena prueba respecto de ciertos aspectos en él contenidos. Así, cumple un rol de disuasión de litigios, puesto que evita, por ejemplo, disputas en relación a firmas o fechas de suscripción de los documentos²⁵. Este efecto disuasorio, tiene una consecuencia relevante, ya que no solo contribuye a reducir los costos de transacción (*ex post*) de las partes involucradas, sino que también reduce el uso del aparato judicial, lo que beneficia a toda la sociedad. Asimismo, en la medida que el acto contribuye a la certeza jurídica, este facilitará transacciones posteriores, de partes no necesariamente involucradas en el servicio que ejecuta el notario²⁶.
36. Resulta relevante apuntar que, si bien la literatura ha justificado la regulación del notariado latino por los motivos antes expuestos, la extensión de dicha regulación es un punto controversial, y reglas como la de establecer un *numerus clausus* en algunas jurisdicciones parecen contraponerse con la justificación que el notariado produce externalidades positivas, por ejemplo, puesto que lo deseable es que este bien sea provisto de manera más general y no de manera restrictiva.

Bienes de confianza

37. Las asimetrías de información presentes en los servicios provistos por notarios latinos permite clasificarlos como *bienes de confianza* (*credence goods*). Este concepto, acuñado por Darby y Karni²⁷, se refiere a bienes cuya calidad es difícil de juzgar, incluso después de la compra. Un ejemplo son los tratamientos médicos. Sin entrenamiento en medicina (o incluso en la especialidad del tratamiento), será difícil para una persona evaluar la calidad del servicio recibido.
38. Este tipo de bien se contrapone a los tres tipos de bienes que identifica Nelson²⁸. *Bienes ordinarios*, son los que tienen características conocidas y las personas saben dónde obtenerlos, la bencina es un ejemplo; *bienes de búsqueda*, o aquellos que tienen que ser

²⁴ ARRUÑADA, Benito. (1996) "The Economics of Notaries". *European Journal of Law and Economics* 3 (1): 5-37.

²⁵ VAN DEN BERGH, Roger, y MONTANGIE, Yves. (2006) "Competition in professional services markets: Are Latin notaries different?" *Journal of Competition Law & Economics* 2 (2): 189-214.

²⁶ ARRUÑADA, Benito. (1996) "The Economics of Notaries". *European Journal of Law and Economics* 3 (1): 5-37.

²⁷ DARBY, Michael R., y KARNI, Edi. (1973) "Free Competition and the Optimal Amount of Fraud" *The Journal of Law and Economics* 16 (1): 67-88.

²⁸ NELSON, Phillip. (1970) "Information and Consumer Behavior". *Journal of Political Economy* 78 (2): 311-29.

inspeccionados para poder conocer su calidad, como lo es la ropa; y *bienes de experiencia*, los que tienen características desconocidas, que son reveladas después de ser comprado o consumido, como por ejemplo el vino.

39. La regulación de mercados donde se proveen bienes de confianza, se justifica en la medida que se mitiguen dos ineficiencias que se producen por el rol preponderante de las asimetrías de información. La primera corresponde a que, en sectores de este tipo, bienes de calidad baja podrían sacar del mercado a bienes de calidad alta. Esto ocurriría porque los consumidores, al no poder determinar la calidad del bien, estarían dispuestos a pagar lo mismo por bienes que difieren en esta variable. En este caso, el precio de mercado sería inferior al valor de un bien de calidad alta, lo que haría que los productores de estos bienes no tuviesen incentivos a participar²⁹.
40. Una segunda ineficiencia es el resultado de la existencia de problemas de agencia. Específicamente, existen dos fenómenos, uno se conoce como la *sobre o sub provisión de calidad*, y el otro como la *inducción de demanda*³⁰. El primer fenómeno ocurre porque el cliente (o principal) no puede juzgar bien el *trade-off* entre calidad y precio de un bien de confianza. Consciente de esto, el prestador de servicios (o agente), puede ofrecer más o menos calidad de la que el cliente necesita con el objeto de obtener una asignación más conveniente. Por otra parte, en el caso de la inducción de demanda, el prestador de servicios podría simplemente sugerir un consumo mayor de servicios de los estrictamente necesarios.

Externalidades positivas

41. Otra característica de los servicios notariales, es que no es posible excluir a terceros que no participan de un acto notarial del impacto que este genera. En la medida que el servicio contribuye a mantener la certeza jurídica, éste beneficia a la sociedad en general, reduciendo el uso del sistema judicial y facilitando transacciones ulteriores.
42. Por ejemplo, en el caso de la compraventa de un bien inmueble, un notario latino realizará tareas legales sustantivas, informando a las partes de potenciales fuentes de conflicto, tales como la existencia de hipotecas o restricciones que imponga el plano regulador. Asimismo, el notario redacta un documento público que legaliza el acuerdo entre las partes, y hace que sea menos probable la intervención de una corte para que este sea aplicado. Por último, el notario ejecuta una serie de tareas mecánicas, incluyendo registrar el traspaso en el registro de propiedades, enviar documentación relevante a partes interesadas, y guardar copias de documentación pertinente (ver Anexo C). Todas estas labores contribuyen a la certeza jurídica de la transacción y, por lo tanto, generan externalidades positivas.

²⁹ ACKERLOFF, George. (1970) "The market for lemons: Quality uncertainty and the market mechanism" Quarterly journal of economics 84 (3): 488–500.

³⁰ VAN DEN BERGH, Roger, y MONTANGIE, Yves. (2006) "Competition in professional services markets: Are Latin notaries different?" Journal of Competition Law & Economics 2 (2): 189-214.

43. Así, en la literatura se ha argumentado que el hecho de que un servicio notarial genere este tipo de externalidades, provee sustento adicional para justificar su regulación. Es bien sabido que cuando la producción de un bien genera externalidades positivas, el mercado podría subproveerlo. Esto ocurre porque en tales circunstancias es probable que emerja un comportamiento de “*free-rider*”, donde un individuo no estaría dispuesto a pagar por el valor que le genera la externalidad, ya que otro podría hacerlo y éste igual se beneficiaría³¹. En el caso de un acto notarial, las partes de una transacción (notario y clientes) podrían no ejercer el nivel de esfuerzo necesario para garantizar la calidad óptima del servicio³². Si bien, una acción como esta podría tener un efecto marginal, la sumatoria de omisiones similares podría tener un impacto considerable en la certeza jurídica.
44. Por supuesto, la necesidad de regular la provisión de un bien que genera externalidades no es la misma en todos los casos, siendo muchas veces prescindible³³. Regular es razonable, en la medida que el costo privado de resguardar la calidad de una transacción sea significativamente superior al beneficio privado³⁴. En el caso de los servicios provistos por notarios latinos, esto podría ocurrir. El elemento crucial en este contexto es la existencia de asimetrías de información. Los clientes tendrían incentivos privados para resguardar la calidad de un acto notarial con el objeto de evitar futuros litigios. Sin embargo, en la medida que existan asimetrías de información importantes, tales incentivos serían insuficientes. Verificar la calidad del servicio provisto sería muy costoso para estos.

La regulación de los servicios que presta el notario latino

45. Así, la normativa que rige la actividad de los notarios latinos, busca eminentemente resguardar la calidad de los servicios que prestan, dado que existen asimetrías de información. La OCDE³⁵ descompone la calidad de estos servicios en tres dimensiones. La primera corresponde a la *integridad* del acto notarial, es decir, cuan imparcial y fidedigno es el acto. Una segunda dimensión corresponde a su *calidad legal*, que se traduce en la calidad de las tareas legales sustantivas y mecánicas. Y, por último, la tercera dimensión es la *calidad comercial* del servicio, esta corresponde al nivel de atención que recibe el demandante del acto notarial. Si bien, esta última no supone la presencia de asimetrías de información, las tareas legales sustantivas, y la integridad del acto notarial potencialmente

³¹ Ver, por ejemplo, Capítulo 1 en COWEN, Tyler. (1999) “Public Goods and Market Failures: A Critical Examination” Second Edition. United States of America: Transaction Publishers.

³² ARRUÑADA, Benito. (1996) “The Economics of Notaries”. European Journal of Law and Economics 3 (1): 5-37.

³³ Capítulo 1 en COWEN, Tyler. (1999) “Public Goods and Market Failures: A Critical Examination” Second Edition. United States of America: Transaction Publishers.

³⁴ GOEREE, Jacob K.; HOLT, Charles A.; y LAURY, Susan K. (2002) “Private costs and public benefits: unraveling the effects of altruism and noisy behavior” Journal of Public Economics 83 (2): 255-76.

³⁵ OECD. (2009) “Competitive Restrictions in Legal Professions” DAF/COMP(2007)39. Policy Roundtables. Organization for Economic Co-operation and Development. P. 21. url: <http://www.oecd.org/daf/competition/sectors/40080343.pdf> (fecha último acceso: 19/06/2018).

sí. En consecuencia, la regulación de la actividad del notario latino se sustenta sobre la necesidad de garantizar la calidad en estas últimas dimensiones.

46. Una medida regulatoria para asegurar la calidad de las tareas legales sustantivas, consiste en establecer requerimientos mínimos educacionales y de experiencia práctica para poder ejercer el cargo de notario. Por ejemplo, la legislación de Alemania y Países Bajos contempla un grado de licenciatura universitaria y una maestría, seguidos de una práctica profesional en una notaría (ver Anexo C). En cuanto a la integridad del notario, en los sistemas latinos, ésta es garantizada por el gremio de la profesión. Estas asociaciones imponen medidas disciplinarias en caso de que se transgreda este aspecto de la calidad de un servicio notarial³⁶.
47. Otras medidas regulatorias, que buscarían resguardar la calidad de las tareas legales sustantivas e integridad de los servicios notariales, incluyen la exclusividad en la provisión de tales servicios, así como la regulación de la conducta comercial de los notarios. A diferencia de las dos medidas regulatorias previas, las últimas son más polémicas, existiendo menor claridad respecto de su proporcionalidad³⁷.
48. Cabe notar, sin embargo, que reglas como establecer un número fijo (*numerus clausus*) de notarios parecen ir en el sentido contrario del fin perseguido, puesto que limitaría artificialmente la cantidad de actores que pueden proveer el servicio. Ello, en tanto, limitaría la magnitud de externalidades positivas que se podría generar.

El debate sobre la regulación del sistema latino

49. Sin perjuicio que en la literatura se ha argumentado que parte de la regulación se justifica por las fallas de mercado antes mencionadas, de todas formas, existen dudas sobre la proporcionalidad de esta regulación. De hecho, en varias jurisdicciones han cuestionado la extensión de la regulación y han reformado sus sistemas notariales, levantando restricciones de conducta comercial y, para servicios como el traspaso de propiedades, han modificado la exclusividad³⁸. La OCDE y la Comisión Europea han promovido tales reformas³⁹, pero han sido cautas en promover una liberalización completa del mercado notarial por los riesgos que conllevan las dos fallas de mercado antes identificadas.

³⁶ VAN DEN BERGH, Roger, y MONTANGIE, Yves. (2006) "Competition in professional services markets: Are Latin notaries different?" *Journal of Competition Law & Economics* 2 (2): 189-214.

³⁷ *Ibíd.*

³⁸ OECD. (2009) "Competitive Restrictions in Legal Professions" DAF/COMP(2007)39. Policy Roundtables. Organization for Economic Co-operation and Development. pp.36-47.

³⁹ Véase, por ejemplo, OCDE (2009) pp. 9-12 y SCHMID, Christoph U.; SEBASTIAN, Steffen; LEE, Gabriel S.; FINK, Marcel; y PATERSON, Iain. (2007) "Summary of the Comparative Legal and Economic Study into the EU Conveyancing Services Market" Study COMP/2006/D3/003. Centre of European Law and Politics (ZERP), University of Bremen. http://ec.europa.eu/competition/sectors/professional_services/studies/csm_standalone_en.pdf. [fecha último acceso: 19/06/2018].

50. Los argumentos para reducir la regulación de este sector son: (1) que la sociedad deja de obtener los beneficios de un sector más competitivo, y (2) que el exceso de regulación puede estar respondiendo mayoritariamente al interés privado (del notariado) y no al interés público. Dentro de las consecuencias negativas del exceso de regulación, se destacan que éste impide que la sociedad disfrute de una provisión eficiente de servicios notariales, con mayor innovación, y a precios más convenientes. Y, por otro lado, el exceso de regulación podría ser el resultado de la búsqueda de rentas, el lobby efectivo y la captura regulatoria por parte del notariado⁴⁰⁻⁴¹.
51. Estudios sobre las reformas a los sistemas notariales en Europa, si bien no entregan evidencia categórica, muestran resultados mixtos. Hasta 1985, en Inglaterra y Gales, los abogados (“*solicitors*”) tenían derechos exclusivos sobre la prestación de servicios de traspaso de propiedades (“*conveyancing services*”). Desde ese año en adelante, una reforma permitió que *prestadores licenciados* (“*licensed conveyancers*”) también participasen en este mercado, entrando efectivamente al sector en mayo de 1987. El estudio de Paterson et al.⁴² documenta que, a finales de 1986, los precios que cobraban los abogados por la prestación de servicios de traspaso de propiedades mostraban una tendencia decreciente, presumiblemente en anticipación a la entrada de los prestadores licenciados. Otro estudio, elaborado por Love et al.⁴³, encontró que entre noviembre y diciembre de 1989 los precios de los servicios eran menores en zonas geográficas donde los prestadores licenciados participaban más activamente. Por último, el estudio de Stephen et al.⁴⁴ reexaminó los precios de los traspasos de propiedades en 1992, en este caso, los investigadores encontraron que en promedio los cobros de los abogados eran mayores a los de los prestadores licenciados, siendo similares en lugares donde ambos participaban. Además, al comparar los precios de 1989 con los de 1992, el estudio encontró que los abogados cobraban más que antes, y que este incremento era más notorio en lugares donde no experimentaban competencia por parte de los prestadores licenciados. Si bien los investigadores reconocen que su estudio no permite evaluar el efecto en los precios de la reforma regulatoria, los resultados sugieren que existió una acomodación entre abogados y prestadores licenciados.
52. A finales de 2007, la Comisión Europea realiza un estudio⁴⁵ del mercado de los servicios de traspaso de propiedades. El estudio compara las regulaciones bajo las cuales se

⁴⁰ STIGLER, George J. (1971) “The Theory of Economic Regulation” The Bell Journal of Economics and Management Science 2 (1): 3-21.

⁴¹ POSNER, Richard A. (1974) “Theories of Economic Regulation” The Bell Journal of Economics and Management Science 5 (2): 335-58.

⁴² PATERSON, Alan; FARMER, Lindsay; STEPHEN, Frank; y LOVE, James. 1988. “Competition and the Market for Legal Services” Journal of Law and Society 15 (4): 361-73.

⁴³ LOVE, James H; STEPHEN, Frank H; GILLANDERS, Derek D; y PATERSON, Alan A. (1992) “Spatial aspects of deregulation in the market for legal services” Regional Studies 26 (2): 137–147.

⁴⁴ STEPHEN, Frank H.; LOVE, James H.; y PATERSON, Alan A. (1994) “Deregulation of Conveyancing Markets in England and Wales” Fiscal Studies 15 (4): 102-18.

⁴⁵ SCHMID, Christoph U., Steffen SEBASTIAN, Gabriel S. LEE, Marcel FINK, y Iain PATERSON. (2007) “Conveyancing Services Market” Study COMP/2006/D3/003. Centre of European Law and Politics (ZERP).

proveen tales servicios en Europa, e indicadores económicos que iluminan el desempeño de cada marco regulatorio. Los sistemas legales comparados incluyen el sistema notarial latino, el sistema de Países Bajos, el sistema de *especialistas jurídicos* (“*lawyer system*”), y el sistema escandinavo.

53. En términos regulatorios, el estudio describe al sistema notarial latino como el más restrictivo, regulando fuertemente la entrada al mercado, y la conducta comercial. El sistema de Países Bajos, por otro lado, no contempla *numerus clausus*, los precios son negociables y las restricciones a la publicidad y organización del negocio son menos estrictas que en el caso latino. Los otros dos sistemas se caracterizan por controlar la calidad de los profesionales mediante licenciamiento y exámenes profesionales, así como menores restricciones a la conducta comercial. La diferencia entre el sistema de especialistas jurídicos y el escandinavo es que, en este último, no sólo abogados, sino que también corredores de propiedades, pueden realizar tareas legales sustantivas.
54. El informe de la Comisión Europea concluye que sistemas con menos regulaciones producen mejores resultados en términos del precio y la libertad de elección de los consumidores, y no encuentra evidencia que muestre que tales sistemas sacrifiquen calidad (integridad, calidad legal y comercial). El informe además observa que el sistema notarial latino es el que tiene peores resultados en todas las dimensiones. En general, los servicios son más caros que en el resto de los sistemas, lo que se acentúa para transacciones de montos altos (sobre EU\$ 250,000). Además, en términos de su calidad, los traspasos de propiedades ejecutados por notarios latinos, se ubicaron en último lugar en todas las dimensiones consultadas en la encuesta que condujo la Comisión –la que recogió respuesta de aproximadamente 700 personas en 21 países de la Unión Europea.
55. Por último, otro caso que ha sido bastante examinado es el de la desregulación de la profesión notarial en Países Bajos. La *Ley de Notarios Holandeses de 1999* (“*1999 Dutch Notary Act*”) buscó incrementar la competencia del sector notarial, manteniendo la calidad de sus servicios. Antes que la ley entrase en vigencia, el sistema de Países Bajos se asemejaba al arquetípico sistema latino. Proveyendo servicios en las áreas de derecho corporativo, de familia y propiedad, éste regulaba fuertemente la entrada y la conducta comercial de las notarías.
56. Con el objeto de mejorar la competencia, la reforma relajó restricciones a la conducta comercial. Esta removió toda restricción a los precios y, adicionalmente, levantó restricciones a la organización del negocio, incluyendo el *numerus clausus*, y la elección de las ubicaciones de nuevas notarías. Con el objeto de garantizar la calidad de los servicios notariales, los derechos exclusivos del notariado se mantuvieron⁴⁶. Además, se fortalecieron algunas restricciones a la entrada, doblando el número de meses de pasantía

http://ec.europa.eu/competition/sectors/professional_services/studies/csm_study_complete.pdf. [fecha último acceso: 19/06/2018].

⁴⁶ También se mantiene la prohibición a especializarse. Es decir, notarios deben prestar los tres tipos de servicios.

para notarios jóvenes, imponiendo la obligación a capacitarse en la Sociedad Notarial Real Holandesa (“*Royal Dutch Notarial Society*”), y exigiendo la presentación de un plan de negocios que demostrara la rentabilidad de la oficina notarial, en un periodo de 3 años⁴⁷.

57. Análisis de los efectos de la reforma muestran resultados mixtos. Si bien los precios en los servicios en el área de derecho de familia aumentaron⁴⁸, los de los servicios que se incluyen dentro del derecho de propiedad disminuyeron considerablemente⁴⁹. El consenso es que, tal efecto en los precios, se debió eminentemente a un cambio de estrategia de tarificación por parte del notariado, pasando de un régimen de fijación de precios con reglas discrecionales a uno donde los costos asociados a una transacción son la principal explicación⁵⁰. Así, antes de la reforma, los servicios de derecho propiedad subsidiaban a los servicios de derecho de familia. Por lo que, una vez que las restricciones se levantaron, los precios del primer tipo de servicios bajaron mientras que los del segundo tipo subieron.
58. Adicionalmente, si bien se esperaba que la reforma tuviese un efecto significativo en la entrada, ésta no lo tuvo, y de hecho evaluaciones tempranas observaron un incremento en la proporción de notarios jóvenes uniéndose a notarias preexistentes⁵¹. Esto era de esperarse, dado el fortalecimiento de los requisitos de entrada impuestos a los notarios jóvenes⁵².
59. Por último, en términos de la calidad, estudios muestran resultados mixtos. El reporte de la Comisión para la Evaluación de la Reforma de 1999 (“*Hammerstein Commission*”) señaló no haber encontrado evidencia de mermas significativas en la calidad de los servicios notariales⁵³. Por otro lado, el reporte de la Oficina de Análisis de Políticas Económicas de Holanda habría encontrado evidencia indicando un leve decremento en el cumplimiento de código de conducta notarial⁵⁴.

⁴⁷ Véase para una descripción más detallada NOAILLY, Joëlle, y Richard NAHUIS. (2010) “Entry and competition in the Dutch notary profession” *International Review of Law and Economics* 30 (2): 178-85.

⁴⁸ De acuerdo a la OCDE (2009) pp. 45-47, mientras que los precios de testamentos aumentaron en un 97%, los de contratos de matrimonios y convivencia civil subieron en un 60% y 39%, respectivamente.

⁴⁹ En el caso de los traspasos de propiedades, los precios de estas transacciones experimentaron reducciones considerables, siendo más acentuadas para transacciones de montos mayores. Por ejemplo, para propiedades de EU\$ 113.500 los precios disminuyeron en un 7%, mientras que para transacciones de EU\$ 363.000 las reducciones fueron de un 21% (OCDE, 2009) pp.45-47.

⁵⁰ (OCDE, 2009) pp.45-47.

⁵¹ NAHUIS, Richard, y Joëlle NOAILLY. (2005) “Competition and quality in the notary profession” CPB Document 94. CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis. <https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/competition-and-quality-notary-profession.pdf> [fecha último acceso: 19/06/2018].

⁵² (OCDE, 2009) pp.45-47.

⁵³ (OCDE, 2009) pp.45-47.

⁵⁴ NAHUIS, Richard, y Joëlle NOAILLY. (2005) “Competition and quality in the notary profession” CPB Document 94. CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis. <https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/competition-and-quality-notary-profession.pdf> pp. 57-58 [fecha último acceso: 19/06/2018].

ii. Sobre la regulación en el caso anglosajón

60. Sobre lo que existe significativamente menos debate, es en cómo regular la provisión de servicios notariales en los sistemas anglosajones. Como ya hemos observado anteriormente, notarios públicos anglosajones no realizan tareas legales sustantivas. Estas básicamente se reducen a constatar firmas, testificar declaraciones y chequear formalidades. Al no existir grandes asimetrías de información entre las partes de una transacción respecto de la calidad de las labores que realiza el notario, los sustentos de cualquier regulación se desvanecen. Por lo tanto, no es sorprendente constatar que en la práctica la provisión de servicios notariales anglosajones experimente sólo regulaciones menores.

iii. Conclusiones

61. El análisis de la regulación latina y anglosajona nos permite concluir que, el elemento clave que brinda sustento a la regulación de los servicios notariales es la presencia de asimetrías de información. La ausencia de éstas, además, previene la generación sub-óptima de certeza jurídica. Esto pues, las partes de una transacción tienen incentivos privados para verificar su calidad (para evitar costos de transacción *ex post*) y los costos de hacerlo (costos privados) son relativamente bajos. Por tanto, la naturaleza del servicio es lo que determina finalmente si este debe o no ser regulado, y en qué medida. No es sorprendente observar, entonces, que la regulación del notariado anglosajón sea relativamente laxa en comparación con la presente en los sistemas latinos, donde las asimetrías de información no son relevantes. Por otro lado, incluso la presencia de asimetrías de información no provee sustento suficiente para regular tan estrictamente el sector. Prueba de ellos es el nivel de debate que ha suscitado la regulación notarial de los sistemas latinos europeos.

III. EL SISTEMA NOTARIAL CHILENO: ESTRUCTURA REGULATORIA

A. Antecedentes históricos y legislativos

62. Cuando Pedro de Valdivia llegó a lo que hoy es Copiapó, lo hizo acompañado del escribano real Juan Pinel, quien, como testigo oficial de aquella toma de posición, dio fe y solemnidad a lo obrado. Ese 24 de octubre del año 1540, se realiza el primer acto notarial en territorio chileno, y un año después es también Pedro de Valdivia quien nombra al Primer Notario de Chile, Don Luis de Cartagena⁵⁵.
63. Durante el periodo previo a la independencia de Chile, los escribanos de la colonia, que aún no eran conocidos con el nombre de notarios, obedecían las leyes españolas, específicamente aquellas que figuraban en la Novísima Recopilación y las Siete Partidas, los cuales eran cuerpos legislativos ampliamente reconocidos en la época. Una vez independiente, Chile pasa a organizarse de manera autónoma, lo que significó crear sus propias leyes y reglamentos.
64. En 1824 se publica el *Reglamento de Administración de Justicia*, el cual comienza a normar, de forma incipiente, la función notarial en nuestro país. El artículo 54 del referido reglamento, enumera las atribuciones de la Corte de Apelaciones entre las cuales se encuentran evaluar a las personas que pretenden ser escribanos y recibir su juramento. Además, se estipula que este organismo tiene competencia para destituir a aquellos escribanos cuya permanencia en el cargo no se considerase conveniente, sin ser necesario justificar la causa de aquella destitución⁵⁶.
65. Posteriormente, en 1837, por medio de la Ley de Ministerios⁵⁷ se decide asignar todo lo relativo al oficio notarial al Ministerio de Justicia.
66. Por otra parte, el Código Civil, publicado en 1857, es una importante fuente legislativa para el derecho notarial. En la época de su publicación las disposiciones relevantes para el oficio eran pocas, pero entre ellas destaca lo referente a la escritura pública y su valor probatorio. A la fecha, el Código Civil sigue mencionando en varias ocasiones materias en las cuales son necesarias las actuaciones de un notario, tal como dar fe de lo obrado por las partes, ser testigo de la validez de las escrituras públicas, y actuar como ministros de fe cuando la ley lo requiera.

⁵⁵ CRUZ, Norman. (1984) "Curso de derecho notarial". Antofagasta: Universidad del Norte. P. 50.

⁵⁶ Además, los funcionarios de la Corte, como jueces de Letras o Alcaldes, estaban facultados para visitar a los escribanos con el objetivo de fiscalizar sus funciones. ZALDIVAR DIAZ, Rafael. (1962) "Reseña histórica de la legislación notarial chilena". México: Revista de Derecho Notarial Mexicano, núm 16. P. 19.

⁵⁷ DOMINGUEZ, Ignacio. (2015) "Derecho Notarial Chileno" Tomo I. Santiago: Thomson Reuters. P. 6.

67. La regulación contenida en Ley de Organización y Atribuciones de los Tribunales⁵⁸ - predecesora del Código Orgánico de Tribunales (en adelante “COT”)- no difiere mucho de la legislación anterior, pero si se considera un gran avance puesto que ella delimita claramente las funciones del Notario, los secretarios y los receptores judiciales⁵⁹.
68. En 1925 se dicta el Decreto Ley N° 407, también conocido como el *Código del Notariado*⁶⁰, y se estima que es por medio de este instrumento que se perfecciona la ley, llenando vacíos que antes obstaculizaban el oficio notarial. El Título III de esta ley regula diversos aspectos no estipulados previamente, que versaban especialmente sobre la escritura pública.
69. Finalmente, la legislación sobre los notarios se introduce al COT en 1943, estando normado en el Título XI, párrafo 7. Hoy, este Código es la principal fuente normativa de la actividad notarial, y a pesar de haber sufrido modificaciones en el tiempo, como ya se ha destacado, su regulación no ha variado significativamente desde la colonia.
70. Si bien, como se relataba, normas sucesivas han perfeccionado la regulación de la actividad notarial, en lo esencial, se puede afirmar que esta actividad ha permanecido de manera relativamente inalterada en el tiempo. El oficio y las facultades de los primeros escribanos chilenos no difieren de forma sustancial de las potestades que tienen hoy los notarios. Según destaca el Profesor Bravo Lira en esta materia: *“la única variación de relieve que en estos cuatro siglos se ha producido en esta competencia conferida por su oficio al antiguo escribano y al actual notario, es la separación de las funciones de ministro de fe de los secretarios y receptores de los tribunales de justicia”*⁶¹.
71. Así, por ejemplo, si se revisan aspectos básicos de la regulación de la actividad notarial de la colonia, es posible apreciar que los antiguos escribanos se encontraban sometidos a reglas muy similares que las que enfrentan los notarios de hoy. Por ejemplo, detentaban el cargo de manera *vitalicia*, administraban personalmente a los auxiliares del servicio, no dependían de una oficina real, y eran fiscalizados por la Real Audiencia, predecesora directa de lo que hoy es la Corte de Apelaciones⁶².

⁵⁸ El artículo 361 de la ley citada definía a los notarios como “ministros de fe pública encargados de redactar, autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren y de practicar las demás diligencias que la ley les recomiende”. En su artículo siguiente se determina que será el Presidente, con previo informe de la Corte de Apelaciones, quien determinará el número de notarios por departamento y ningún notario podrá ejercer sus funciones fuera del departamento asignado.

⁵⁹ . ZALDIVAR DIAZ, Rafael. (1962) “Reseña histórica de la legislación notarial chilena”. México: Revista de Derecho Notarial Mexicano, núm 16. P. 22.

⁶⁰ CRUZ BARRIOS, Norman. (1973) “Derecho notarial chileno”. Santiago: Editores López Viancos. P. 18.

⁶¹ BRAVO, Bernardino. (1978) “La institución notarial en Chile. Notas sobre su origen y configuración jurídica”. Santiago: Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso N°2. P. 70.

⁶² BRAVO, Bernardino. (1978) “La institución notarial en Chile. Notas sobre su origen y configuración jurídica”. Santiago: Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso N°2. P. 71.

B. Regulación vigente

72. La actividad notarial se encuentra altamente regulada y la mayor parte de la regulación que se aplica a los notarios es de carácter legal. Esta se encuentra principalmente en el COT, sin perjuicio de que ciertas actuaciones notariales están normadas en el Código Civil. También existe un marco regulatorio conformado por decretos del Ministerio de Justicia y Auto Acordados de la Excelentísima Corte Suprema, que regulan a los Auxiliares de la Administración de la Justicia. Por último, cobran especial relevancia en este mercado la autorregulación y la costumbre, usos y prácticas notariales. En los apartados siguientes se analizarán los distintos cuerpos normativos y las principales reglas aplicables a los notarios.

i. Código Orgánico de Tribunales

73. En este cuerpo normativo, los notarios se encuentran regulados en el Título XI de los Auxiliares de la Administración de Justicia. Específicamente en el párrafo séptimo, que se extiende desde el artículo 399 hasta el artículo 445, ambos inclusive, cuyo texto fue modificado por la Ley N° 18.181 de 26 de noviembre de 1982. Aquí se regulan, entre otras materias su organización, ciertas actuaciones en particular, su responsabilidad y las sanciones aplicables.

74. Sin perjuicio de lo anterior, los aspectos orgánicos del Notario, como su naturaleza y nombramiento, se encuentran regulados en el Título X del mismo Código, denominado “De los Magistrados y del Nombramiento y Escalafón de los Funcionarios Judiciales”.

a) Organización

75. El COT⁶³ distribuye al Poder Judicial en tres escalafones, el Primario, dividido en categorías, el Secundario, dividido en series y categorías, y el Especial del personal de empleados. En este orden, los notarios forman parte del Escalafón Secundario, específicamente en su segunda serie, junto con los Conservadores y Archiveros Judiciales.

76. Además, la segunda serie del Escalafón Secundario del Poder Judicial, al igual que casi todas las series, se divide en tres categorías, dependiendo esta de la ubicación en que el funcionario desempeñe su cargo, siendo más relevante en función de su cercanía con los asientos de las Cortes de Apelaciones⁶⁴.

77. En cuanto a la distribución y creación de oficios notariales, según dispone el artículo 400 del COT, deberá haber al menos un notario en cada comuna o agrupación de comunas que

⁶³ Artículos 263 y ss COT.

⁶⁴ Primera categoría: corresponderá a los funcionarios que desempeñen sus cargos en una comuna o agrupación de comunas que sirva de asiento a una Corte de Apelaciones, o en el territorio jurisdiccional de juzgados considerados en la categoría de asiento de Corte de Apelaciones.

Segunda categoría: Funcionarios que desempeñen sus cargos en el territorio jurisdiccional de juzgados de capital de provincia.

Tercera categoría: Funcionarios que sirven sus cargos en el territorio jurisdiccional de juzgados de comuna o agrupación de comunas

constituya territorio jurisdiccional de jueces de letras. En estos últimos, podrá el Presidente de la República, previo informe favorable de la Corte de Apelaciones respectiva, crear nuevas notarías, disponiendo que los titulares establezcan sus oficinas dentro del territorio de una comuna determinada.

78. Para efectos del personal que trabaja en las notarías, será el notario quién determinará el número de funcionarios para el pronto y expedito ejercicio de sus funciones y el buen régimen de su oficina.
79. En cuanto a su remuneración, el COT establece en su artículo 492, que gozarán de los ingresos que le correspondan del público con arreglo al respectivo arancel, y su régimen de previsión será el que determinen las leyes.

b) Requisitos y nombramiento

80. Para acceder al cargo de notario, se requieren los mismos requisitos que para ser juez de letras de comuna o agrupación de comunas. Como prescribe el artículo 252 del COT, los requisitos son: a) ser chileno; b) tener el título de abogado y; c) haber cumplido satisfactoriamente el programa de formación para postulantes al Escalafón Primario de la Academia Judicial.
81. Este último requisito, provoca un conflicto normativo. Lo anterior, porque por remisión expresa del artículo 463 del COT, para ser notario se *requieren las mismas condiciones* que para ser juez. Por lo que, de una primera lectura del literal c) anterior se podría considerar como necesario para ejercer el oficio notarial el cumplimiento del programa para postulantes al Escalafón primario. La práctica llevada a cabo por el Poder Judicial es que no se exige el cumplimiento de este programa para admitir la postulación o desempeñar el cargo de notario. No encontramos una fuente pública que explique esta interpretación, pero una alternativa razonable es argumentar que ese requisito no es aplicable a los notarios puesto que se estableció para acceder al escalafón primario.
82. Fuera de lo anteriormente dicho, el individuo que desee postular al cargo no podrá estar sujeto, al momento de postular y durante el ejercicio del cargo, a ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades que se describen en el COT⁶⁵.

⁶⁵ No puede ser notario la persona que tuviere dependencia de sustancias y drogas ilegales (art. 251) ni los que se hallaren en interdicción por demencia o prodigalidad, condenados por crimen o simple delito o estuvieron sufriendo la pena de inhabilitación para cargos y oficios públicos (art. 465).

Es incompatible ingresar al Escalafón Secundario, si la persona es cónyuge o tenga un Acuerdo de Unión Civil o por parentesco de consanguinidad hasta el tercer grado inclusive, por afinidad hasta el segundo grado, o por adopción, con algún ministro o fiscal judicial de la Corte Suprema o de Corte de Apelaciones, o con algún miembro del Escalafón Primario que se desempeñe en el territorio jurisdiccional del cargo que se trata de proveer (art. 260).

Por último, las funciones de los auxiliares de la Administración de Justicia son incompatibles con toda otra remunerada con fondos fiscales o municipales, con excepción de los cargos docentes hasta un límite de doce horas semanales (art. 470).

83. La autoridad encargada para su designación es el Presidente de la Republica, el que debe escoger al futuro notario, de una terna⁶⁶ propuesta previamente por la Corte de Apelaciones de la jurisdicción en que se encuentre el oficio notarial⁶⁷.
84. Las ternas para proveer los cargos de notarios se forman de la siguiente manera:
- Para integrantes de la primera categoría del Escalafón Secundario, la terna estará formada con el notario más antiguo de la categoría inmediatamente inferior que figure en la lista de méritos y que exprese su interés en el cargo, y con dos notarios de la misma categoría del cargo, que se trate de proveer o de la inmediatamente inferior que se oponga al concurso, elegidos según el artículo 281⁶⁸.
 - Para integrantes de la segunda categoría del Escalafón Secundario, la terna estará formada con el notario más antiguo de la categoría inmediatamente inferior que figure en la lista de méritos y que exprese su interés en el cargo. Un segundo lugar será ocupado por el notario de la misma categoría o inmediatamente inferior que se oponga al concurso, elegido según el artículo 281. El tercer lugar, será ocupado por un notario de los recién aludidos, o por un abogado extraño a la carrera, elegido por méritos.
 - Para integrantes de la tercera categoría del Escalafón Secundario, la terna estará formada por el o los notarios de la misma categoría que, en caso de oponerse, ocuparan al menos un lugar en la terna, elegidos en conformidad al inciso primero del artículo 281, y con abogados ajenos al Escalafón que se opongan al cargo, elegidos por méritos.
85. Al igual que los jueces, los notarios pueden ser nombrados en calidad de propietarios, interinos o suplentes. Propietario será el nombrado para ocupar el cargo perpetuamente, Interino para ocupar el cargo vacante mientras se nombra al propietario y, por último, suplente es el que se desempeñará en un oficio que no está vacante, pero no puede ser servido por el propietario por estar suspendido o impedido.
86. Según el artículo 495 bis. del COT los auxiliares de la administración de justicia, entre ellos los notarios, permanecerán en sus cargos hasta cumplir los setenta y cinco años. Fuera de este límite de edad, el cargo no tiene ningún otro límite de duración, siempre que tenga la calidad de propietario y no se vea afectado por alguna de las incapacidades o inhabilidades descritas, sin perjuicio de la posibilidad de aplicar alguna de las causales mediante las cuales expira el cargo de juez⁶⁹.

⁶⁶ La formación de dicha terna se realiza mediante concurso público realizado por la CAPJ regulado en el Auto Acordado N° 184-2014 de la Corte Suprema.

⁶⁷ Artículo 287 y 459 del COT.

⁶⁸ Los funcionarios tendrán derecho preferente para figurar en la terna según si figuran en la lista de méritos Sobresaliente, Muy Buena, Satisfactoria o Regular, predominando una categoría por sobre la otra.

⁶⁹ Estas son, según el artículo 494, los numerales 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 11 del artículo 332 del COT. Se destacan entre estas la posibilidad de ser removido por la Corte Suprema o por sentencia ejecutoriada en juicio de amovilidad.

c) Obligaciones y prohibiciones

87. Es obligatorio para los notarios, dentro de 30 días de asumido el cargo, rendir una fianza para responder de las multas, costas e indemnizaciones de perjuicios a los que puedan ser condenados, en razón de los actos concernientes al desempeño de su ministerio, equivalente al monto del sueldo anual que la ley le fija para los efectos de su jubilación⁷⁰. Además, antes de desempeñar sus cargos, deberán prestar juramento en los términos del artículo 471.
88. También, se les obliga a los notarios a residir constantemente en la ciudad o población donde tenga asiento su oficio, es decir donde deban prestar sus servicios, y, a asistir diariamente y mantener abierta su oficina en las horas que señalen las leyes y los reglamentos respectivos⁷¹.
89. Asimismo, se le obliga al notario a llevar distintos libros. El primero, y el más importante, es el Protocolo⁷², este se formará insertando las escrituras públicas en el orden numérico que les haya correspondido en el Repertorio. El segundo libro, tiene la función de dar número a las escrituras, y otros documentos que se hayan *protocolizado*, los que se agregarán en la parte final del protocolo después de las escrituras, según su orden de presentación.
90. También el notario, debe llevar dos libros índices. Uno de carácter público, en que se anotarán las escrituras por orden alfabético de los otorgantes, y otro privado, en el que, también alfabéticamente, se anotarán los testamentos cerrados con su lugar de otorgamiento, el nombre del testador y el domicilio de sus testigos. Este último, solo se exhibirá por decreto de juez o ante particular que acompañe certificado de defunción.
91. Además, se deben llevar otros libros para materias especiales, como los Repertorios de Compraventa de Vehículos Motorizados, Libro de Instrucciones o el Libro de Actas para que el Ministro o juez visitador deje constancia de las observaciones realizadas en sus

⁷⁰ El cálculo de la jubilación de los notarios se encuentra establecida en el artículo 16 de la Ley 6.417 que fue modificada por el artículo 3 de la Ley 10.512. Establece como renta mensual del notario que se jubilará la que corresponda al del juez de letras de mayor cuantía del *departamento* en que desempeñen su cargo, aumentada en un 40% para notarios de 1ª Categoría, 30% para los de 2ª categoría y en 20% para los de 3ª Categoría.

Al respecto, según la escala de remuneraciones del personal superior del poder judicial que cotiza en AFP (existe una distinta para el que cotiza en el IPS donde el sueldo es un poco mayor), vigente desde el 1º de diciembre de 2017, los jueces de letras de mayor cuantía pueden ser de grado V, VI o VII. Al grado V le corresponde 5.806.729, al VI 5.178.564 y al VII 4.510.610.

Por lo tanto, la fianza para un notario en territorio de juez de letras de asiento de Corte sería de 8.129.420. Para un notario en territorio de juez de letras capital de provincia 6.732.133. Para un notario en territorio de juez de comuna 5.412.732.

⁷¹ Cabe resaltar que esta regulación data un artículo sin número agregado en 1952 al D.S 5122 del Ministerio de Justicia de 1944 que establece: *“Las notarías y el Archivo de Santiago permanecerán abiertos al público, por lo menos desde las 9 hasta las 13 horas y desde las 15 hasta las 17 horas, todos los días hábiles, con excepción de los sábados, en que funcionarán de 9 a 12 horas. En las notarías, Conservadores y Archivos del resto del país las horas de atención al público serán fijadas por las Cortes de Apelaciones de cada jurisdicción previo informe de los funcionarios respectivos.”*

⁷² Muestra de esto es que el artículo 434 del COT exige que sean guardados en bóvedas contra incendios.

visitas. El notario es responsable por la seguridad, así como de las faltas, defectos o deterioros de estos libros.

92. Por otro lado, se les prohíbe ejercer la abogacía, salvo causas personales o de ciertos parientes⁷³, y también tienen prohibición expresa de comprar bienes en cuyo litigio hayan intervenido. Adicionalmente, pesan sobre ellos las prohibiciones que rigen para los funcionarios judiciales, establecidas en el artículo 323 del COT, más la de aceptar o desempeñar arbitrajes o particiones⁷⁴.
93. El régimen de permisos de los notarios, que alcanzan los dos meses como máximo al año, exige una autorización del Presidente de la Corte de Apelaciones respectiva para poder ausentarse de asistir diariamente a su oficina, proponiendo a su reemplazo. Esta autorización se puede otorgar, una sola vez o de manera fraccionada, por máximo dos meses al año⁷⁵. Sin perjuicio de lo anterior, el notario se puede ausentar por más tiempo, siempre que no se excediere el año, con autorización del Presidente de la República.
94. Respecto a su régimen de subrogación y reemplazo, cuando un notario se ausentare o inhabilitare para el ejercicio de sus funciones, el juez de letras designará al abogado reemplazante, y en lugares de asiento de Corte de Apelaciones lo hará su presidente. Siempre que no se trate de la aplicación de medidas disciplinarias, las que provoquen la inhabilidad del notario, este podrá proponer al juez, el abogado que lo reemplace, bajo su responsabilidad.

d) Fiscalización

95. En relación a la fiscalización de su actividad, los notarios son calificados atendiendo a su desempeño y conducta funcionaria a lo largo de un período anual. Es una labor de las Cortes de Apelaciones, en pleno, calificar a los notarios que ejerzan sus funciones en el territorio jurisdiccional de juzgados de ciudad asiento de Corte de Apelaciones. También, calificarán a los demás notarios que ejerzan funciones en el territorio de su jurisdicción, previo informe del juez o de los jueces en cuyo territorio jurisdiccional se desempeñen.

⁷³ Más información en los artículos 473 y 479 del COT.

⁷⁴ Artículo 480 del COT.

⁷⁵ Fuera de los permisos señalados en este párrafo, por disposición expresa del artículo 497 del COT son aplicables a los notarios las reglas relativas a licencias, permisos y feriados de los jueces de los artículos 340 y ss. A grandes rasgos, se establece que las licencias por enfermedad las concede la Corte Suprema y la misma, puede otorgar permisos por seis meses para asuntos particulares, y hasta por dos años si se tratare de actividades de perfeccionamiento al extranjero, permisos que en ambos casos se otorgaran sin goce de remuneración y siempre que no se entorpezca el servicio. Respecto a los feriados, el artículo 343 del COT establece que el feriado anual de los funcionarios judiciales, que consiste en un mes, se otorgará siempre que no se haya usado el permiso por motivos particulares del párrafo anterior durante los últimos once meses. Si se hubiere usado por un lapso menor a su feriado, tendrá derecho a él por el tiempo restante para completarlo. En cualquier caso, no se pueden acumular más de dos períodos de feriados.

96. Los secretarios de los órganos encargados de evaluar a los notarios, deberán cumplir con las siguientes funciones: a) reunir dentro de los primeros quince días del mes de noviembre de cada año, las hojas de vida, con los antecedentes agregados, correspondientes a las personas que deban evaluar; b) recibir las opiniones que cualquier persona formule⁷⁶ en relación al notario, y remitir copia de ellas al mismo, dándole a éste la posibilidad de escribir los descargos que considere pertinentes para su defensa, antes de iniciarse el proceso de calificación; c) dejar constancia, en un libro de actas, de cada calificación, del puntaje que esta asigna al calificado y, con la debida precisión, de los aspectos o materias que el notario debe mejorar o rectificar; d) notificar al evaluado el resultado de sus calificaciones y despachar copias a los organismos pertinentes (Corte Suprema, Corte de Apelaciones, y Ministerio de Justicia); e) remitir al órgano calificador las solicitudes de reposición o apelación, junto a los debidos antecedentes y; f) cumplir con las demás órdenes que disponga el Presidente de la Corte o de la comisión calificadora o la persona encargada de efectuar la evaluación.
97. El secretario de la Corte de Apelaciones respectiva, llevará una hoja de vida de cada persona que deba ser evaluada. En las hojas de vida, los encargados dejarán constancia clara, oportuna y precisa de las medidas disciplinarias ejecutoriadas y de las apreciaciones de mérito y demérito que ordenen anotar los tribunales, ministros visitadores y funcionarios calificadores⁷⁷.
98. Los antecedentes que figuren en la hoja de vida serán *reservados*, salvo para el notario en cuestión, el cual podrá imponerse de su contenido las veces que estime conveniente. Asimismo, podrá hacer llegar al encargado, antes del proceso de calificación, los antecedentes y observaciones que desee sean agregados a su hoja de vida⁷⁸. Existirá, además, una hoja de calificación en la cual se resumirá y valorará, anualmente, el desempeño de cada notario y se dejará constancia de la lista en que quedó clasificado.
99. La calificación efectuada es un procedimiento *reservado*, que se realiza la primera quincena de diciembre, fuera del horario de funcionamiento ordinario de los tribunales. La calificación deberá ser puesta, *privadamente*, en conocimiento del respectivo evaluado tan pronto como finalice el proceso. Las calificaciones sólo podrán ser objeto de recurso de apelación, el cual deberá ser fundado, y señalar claramente los hechos que, a juicio del apelante, deben ser considerados para mejorar la calificación.
100. Es necesario tener presente que la calificación deberá fundarse en antecedentes objetivos del notario, como su hoja de vida. Sin embargo, también serán relevantes ciertas características como: su responsabilidad, capacidad, conocimiento, iniciativa, eficiencia, afán de superación, relaciones humanas y atención al público.

⁷⁶ Artículo 275 del COT.

⁷⁷ Artículo 273 del COT.

⁷⁸ Artículo 277, inciso quinto del COT.

101. El resultado de la calificación se expresa en un puntaje que puede ir desde el 1 al 7, y que podrá contener hasta dos decimales. El puntaje final obtenido por el notario va a determinar la lista en la cual se encontrará el año inmediatamente siguiente al de la calificación. Si el notario obtiene entre un 6,5 y un 7, va a estar en la lista Sobresaliente; si obtiene entre un 6 y un 6,49 estará en la lista Satisfactoria; entre un 5 a un 5,99 en la lista Regular; y entre un 4 y un 4,99 pasará a estar en la lista Condicional. Aquel notario que obtenga menos de 3 puntos estará en la lista Deficiente.
102. El funcionario que figure en la lista Deficiente o, que por segundo año consecutivo se posicione en la lista Condicional, quedará removido de su cargo por el solo ministerio de la ley.
103. Las respectivas Cortes de Apelaciones designarán anualmente a uno o más de sus ministros, con el propósito de que, durante el respectivo año calendario, actúen como ministros visitantes en los oficios de los notarios pertenecientes a su territorio jurisdiccional. Estos realizarán cuantas visitas sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones. Si durante una visita se comprobare la existencia de faltas o delitos cometidos por el notario, el respectivo ministro visitador podrá adoptar las medidas urgentes que sean pertinentes⁷⁹, dando cuenta de estas a la Corte de Apelaciones dentro de las veinticuatro horas siguientes. Las medidas que este dictare podrán ser enmendadas o revocadas por el Tribunal, si así lo considerase prudente, después de tomar conocimiento de los hechos.
104. Los notarios tienen la obligación de llevar un libro especial, donde se plasmarán las observaciones, hechas por el ministro visitador o por el juez, que merezcan inspección. Igual constancia se deberá dejar en la hoja de vida de los notarios, estableciendo la apreciación que merezca su conducta funcionaria.
105. Terminada la visita se deberá dar a conocer al Tribunal, por escrito, de todo lo que se hubiese notado con ocasión de ella. Es importante, que el ministro visitador transmita de forma clara el juicio que este se haya formado sobre el estado general de la Administración de Justicia en ese territorio jurisdiccional, y las mejoras que conviene introducir en el mismo. En forma particular, deberá dejar constancia de las medidas que haya dictado, los abusos que haya advertido y los medios, que a su juicio, convenga emplear para extirparlos.

e) Responsabilidad del notario

106. El artículo 440 del COT, manifiesta que el notario que faltare a sus obligaciones podrá ser sancionado disciplinariamente con amonestación, censura o suspensión, según la gravedad del hecho. Este artículo es considerado como *un tipo amplio de comisión*

⁷⁹ Es relevante tener presente que, según el artículo 556, al adoptar las medidas urgentes que fueren necesarias o al efectuar las correcciones pertinentes, podrá usar el ministro visitador las facultades que correspondan a las Cortes de Apelaciones por los artículos 537 y 539, normas que contienen las penas correccionales, tratadas precedentemente.

infraccional, puesto que no enumera taxativamente las faltas que la ley sanciona, sino que castiga al notario que faltare a *cualquiera* de sus obligaciones⁸⁰.

107. El mismo artículo establece que existen casos de mayor gravedad, en los cuales se puede aplicar la sanción de exoneración del cargo al notario. Esto sucede cuando se comete reincidentemente, dentro del período de dos años, las siguientes infracciones:

- 1) Si se insertaren en el protocolo escrituras o documentos sin haber cumplido las exigencias para el otorgamiento de escrituras públicas, así como de las anotaciones o constancias que se deben efectuar en las escrituras y documentos para su registro en el Repertorio⁸¹.
- 2) Si por culpa o por negligencia del notario, deja de tener la calidad de pública una escritura en virtud de las circunstancias previstas en el artículo 426.
- 3) Si se otorgare una copia autorizada por una persona distinta al notario autorizante, su subrogante o sucesor legal o no cumpliera con la obligación de salvar las palabras interlineadas, enmendadas o sobrepasadas establecidas en el artículo 411.
- 4) Si se perdiere un protocolo por culpa o negligencia del notario.
- 5) Si faltare a las obligaciones de: guardar y conservar en orden cronológico los instrumentos que ante ellos se otorguen; otorgar certificados o testimonios de los actos celebrados ante ellos o protocolizados en sus registros; u otorgar copias de escrituras públicas o documentos protocolizados sin que se hayan pagado los impuestos que corresponden⁸².

108. Regirán, para los Auxiliares de la Administración de Justicia, las causales de suspensión que versan sobre los jueces según el artículo 335, en cuanto puedan ser aplicables a ellos. Las funciones de un Notario Público serán suspendidas cuando: a) se encuentre ejecutoriada una sentencia que declare haber lugar a la querrela de capítulos por delitos cometidos en el ejercicio de sus funciones, o por haberse formulado acusación tratándose de delitos comunes; b) exista de una sentencia de primera instancia que lo condena a destitución dictada en un proceso de amovilidad; c) se aplique la medida disciplinaria de suspensión y; d) sea concedida una licencia con arreglo de la ley.

109. Continuando con la jurisdicción disciplinaria, se especifica en el artículo 86 de la Constitución Política de la República y en el artículo 540 del COT, que es la Corte Suprema

⁸⁰ NORAMBUENA, Carolina., NORAMBUENA, Pablo., RAMOS, Carlos. "El Notario". Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Central, Facultad de Derecho, 1996. P. 124.

⁸¹ Las exigencias de otorgamiento de una escritura pública se encuentran en el artículo 405 mientras que las de su registro y de otros documentos en el Repertorio están reguladas en el artículo 430, ambos del COT.

⁸² Artículo 401 N° 7 y 8, y artículo 423.

la encargada de la superintendencia directiva, correccional y económica de los tribunales y funcionarios judiciales de la nación.

110. La delegación de esta función se divide en dos tribunales, por disposición del inciso 5° del artículo 532 del COT, que dispone que las faltas o abusos de los notarios se castigarán disciplinariamente por las Cortes de Apelaciones, pudiendo delegar esta función en un juez de letras cuando el oficio notarial no se encuentre en el mismo lugar del asiento de la Corte.
111. Podrán aplicar, frente a las quejas que las partes agraviadas interpusieren en contra de los notarios por cualquier falta o abuso que cometieren en el ejercicio de sus funciones, previa audiencia con el notario, las medidas del artículo 537, es decir: i) Amonestación privada; ii) Censura por escrito; iii) Pago de costas; iv) Multa de 1 a 15 días de sueldo, o no inferior a una ni superior a cinco UTM; v) Suspensión de hasta cuatro meses, gozando de medio sueldo. Lo anterior, siempre que las faltas o abusos no califiquen de crimen o simple delito según las leyes.
112. Por otro lado, según el artículo 542 del COT, la Corte Suprema o Corte de Apelaciones podrán aplicar por faltas que se cometieren ante ellas, fuera de las medidas descritas en el párrafo anterior, las siguientes sanciones; i) multa de 1 a 15 días de sueldo, o no inferior a dos ni superior a diez UTM y; ii) Arresto que no exceda de ocho días, conmutable en multa de media UTM por cada día. Además, *podrán* ordenar la suspensión hasta por sesenta días de sus respectivos empleos u oficios, siempre que la prudencia y la necesidad de mantener la disciplina así lo exigieren.
113. En cuanto al ejercicio imperativo de las facultades disciplinarias, *deberán* ejercerlas, tanto la Corte Suprema como la Corte de Apelaciones, cuando sucediera alguno de los eventos descritos en el artículo 544 del COT, que se refiere, principalmente, a faltas con sus superiores jerárquicos, otros funcionarios, o en su conducta moral, entre otras materias⁸³.
114. En otro régimen de responsabilidad, los notarios pueden ser objeto de responsabilidad penal en el caso de cometer, con malicia, alguna de las infracciones de los primeros cuatro numerales del artículo 440 del COT ya descrito. En estos casos, el notario podrá ser castigado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo, por expresa remisión del artículo 441 del COT⁸⁴. También podrá sufrir esta pena, el notario que incurriere en falsedad⁸⁵, autenticando una firma en un documento privado que no corresponda a la persona que haya suscrito el instrumento.
115. En cambio, en el caso de que el notario, *por negligencia o ignorancia inexcusables*, autenticare una firma que no corresponda a la persona que aparece suscribiéndola, la

⁸³ Todas las resoluciones pronunciadas en el ejercicio de las facultades disciplinarias sólo serán susceptibles de recurso de apelación.

⁸⁴ Artículo 193 del Código Penal.

⁸⁵ Existe una discusión doctrinaria respecto al significado de la frase “incurriere en falsedad” del artículo 443 del COT, pero se ha zanjado que implica que se refiere al caso que el notario autorizare una firma a sabiendas de que es falsa o no corresponde con el suscriptor del documento. VIDAL (2015) p. 58.

pena a aplicar corresponde a la de presidio menor en su grado mínimo o multa de cinco a diez ingresos mínimos mensuales.

116. Por último, serán penalmente castigados, con reclusión menor en cualquiera de sus grados, los notarios que ejerzan sus funciones fuera del territorio jurisdiccional que le fue asignado al momento de su nombramiento. Cabe destacar que, según el artículo 445 del mismo Código, *“Toda sanción penal impuesta a un notario en virtud de este párrafo, lleva consigo la inhabilitación especial perpetua para el ejercicio del cargo, sin perjuicio de las otras penas accesorias que procedan en conformidad al Código Penal.”*
117. En cuanto a la responsabilidad civil del notario, en nuestro país, a diferencia de otras jurisdicciones, esta se encuentra en una etapa primitiva de desarrollo doctrinario y jurisprudencial, pero se ha concordado en que el régimen aplicable es el del derecho común y generalmente será de responsabilidad contractual⁸⁶, así como se condenó a notarios por este ítem y reconocido la existencia de una especie de *lex artis* o regla de la técnica de la actuación notarial en esta profesión⁸⁷.

f) Funciones

118. En cuanto a las funciones de los notarios, la legislación resulta esencial para analizar este ítem en particular. Lo anterior, porque es la ley la encargada de establecer *“cuáles son los actos que deben ejecutar los notarios para dar fuerza probatoria y ejecutiva a los instrumentos que autentifica y las responsabilidades administrativas para la gestión de los documentos de su oficio”*⁸⁸.
119. Así, es el artículo 399 del COT, el que define a los notarios prescribiendo que son ministros de fe pública encargados de autorizar y guardar los documentos que ante ellos se otorguen, dar testimonios que se pidieren, además de practicar las diligencias que les exige la ley.
120. Es relevante recordar que, a partir de la modificación del artículo 399 del COT por la Ley N° 18.181, se modificó la palabra *redactar* por la de *autorizar y guardar*, creándose incertidumbre respecto a si es parte o no de las funciones de los notarios el redactar documentos. Se ha entendido por autores como Vidal y por la ANNCAJCH, que, a raíz de la modificación, esta facultad estaría implícita en el artículo 401 N°1 del mismo cuerpo legal, específicamente en la palabra *extender*, conclusión con la cual no coincidimos según se explicará en la parte final de esta sección.

⁸⁶ PIZARRO, Carlos. (2011) “La responsabilidad civil de los notarios en Chile”. Revista de Derecho Universidad Católica del Norte. 18(2): 137-149.

ÁLVAREZ, Luis. (2015) “Extensión de las obligaciones emanadas de las instrucciones notariales y responsabilidad civil del notario por su incumplimiento”. Revista Chilena de Derecho Privado. 25: 77-114.

⁸⁷ Corte Suprema, 24 de octubre de 2016, rol N° 14317-2016. [ver en: www.vlex.cl cita online: 651751009]. Corte de Apelaciones de Chillán, 2 de marzo de 2016, rol N° 33-2015.

⁸⁸ PIZARRO, C. Op. Cit. P. 139

121. Las funciones de los notarios no son en ninguna forma taxativas encontrándose en el Código Civil, leyes especiales e incluso, se ha entendido por la doctrina que rige en esta área del derecho la tradición y la costumbre⁸⁹. A pesar de esto, el artículo 401 del COT enumera las principales funciones del oficio y la doctrina considera como especialmente esenciales su intervención en el otorgamiento de escrituras públicas y la expedición de copias de las mismas⁹⁰. Resulta especialmente relevante subrayar que, en relación con las funciones que las leyes les entregan a los notarios, para la mayoría de ellas, estos tienen derechos exclusivos en su ejercicio.
122. En otros cuerpos legales, también podemos encontrar funciones encomendadas a estos auxiliares de la administración de la justicia. Solo para efectos de ejemplificar, el artículo 58 del Código de Procedimiento Civil encarga supletoriamente la función de notificar y los artículos 74 a 78 del Código Tributario tienen la tarea de vigilar, retener y pagar los impuestos en ciertos documentos que autoricen, e incluso llegar a ser solidariamente responsables de su pago. Por último, para períodos de elecciones, la Ley Orgánica Constitucional N° 18.700 sobre Votaciones Populares y Escrutinios, encarga a los notarios como nominados preferentes para ser Delegado electoral y secretario del colegio escrutador, entre otros⁹¹.

ii. Código Civil

123. En nuestro Código Civil, la presencia de los notarios y su labor es escasa, pero relevante, considerando la autenticación como solemnidad en varios casos. Específicamente, el título XXI trata sobre la *Prueba de las Obligaciones Civiles*, y en él se define la Escritura Pública

⁸⁹ En este sentido se han pronunciado los autores VIDAL (2015), CRUZ, (1984) P. 144. Y BARDALLO, Julio. "Derecho Notarial: Fuentes e integración". En: ARMELLA, Cristina. "Summa notarial, registral e inmobiliaria". 1ª ed. (Tomo I) Buenos Aires: Abeledo Perrot. 2013.

⁹⁰ Artículo 401. Son funciones de los notarios:

- 1.- Extender los instrumentos públicos con arreglo a las instrucciones que, de palabra o por escrito, les dieren las partes otorgantes;
- 2.- Levantar inventarios solemnes;
- 3.- Efectuar protestos de letras de cambio y demás documentos mercantiles;
- 4.- Notificar los traspasos de acciones y constituciones y notificaciones de prenda que se les solicitaren.
- 5.- Asistir a las juntas generales de accionistas de sociedades anónimas, para los efectos que la ley o reglamento de ellas lo exigieren;
- 6.- En general, dar fe de los hechos para que fueren requeridos y que no estuvieren encomendados a otros funcionarios;
- 7.- Guardar y conservar en riguroso orden cronológico los instrumentos que ante ellos se otorguen, en forma de precaver todo extravío y hacer fácil y expedito su examen;
- 8.- Otorgar certificados o testimonios de los actos celebrados ante ellos o protocolizados en sus registros;
- 9.- Facilitar, a cualquiera persona que lo solicite, el examen de los instrumentos públicos que ante ellos se otorguen y documentos que protocolicen;
- 10.- Autorizar las firmas que se estampen en documentos privados, sea en su presencia o cuya autenticidad conste;
- 11.- Las demás que les encomienden las leyes.

⁹¹ Artículo 54 y 84 de la citada ley.

como un instrumento público que ha sido otorgado ante escribano e incorporado en un protocolo o registro público⁹².

124. La importancia del instrumento antes mencionado radica fundamentalmente en su valor probatorio, puesto que una escritura pública correctamente autorizada ante un notario otorga autenticidad a lo dicho y pactado por las partes⁹³, y ni siquiera el juez puede desconocer su veracidad sin prueba fehaciente de su falsedad.
125. Las escrituras públicas son esenciales en múltiples áreas del derecho como, por ejemplo, en derecho de familia en relación al reconocimiento de un hijo, su cuidado personal o para regular aspectos importantes del matrimonio, entre otros aspectos. Por otro lado, son necesarias para realizar una serie de actos jurídicos, como lo son, la constitución de asociaciones o fundaciones, el celebrar un contrato de renta vitalicia o la subordinación de créditos.
126. La escritura pública tiene también especial relevancia en materia de inmuebles. No solamente es necesaria para constituir cualquier derecho real sobre estos o para su donación, sino que también para la compraventa de bienes raíces.
127. Por último, el notario, según establece el Código Civil, también juega un rol importante en materia testamentaria. Según disponen los artículos 1014 y 1016, los testamentos solemnes, abiertos o cerrados, deben otorgarse ante un escribano competente y una serie de testigos, cuyo número dependerá del tipo de testamento estipulado, para que tengan validez.

iii. Arancel de los Notarios Públicos

128. Según se anticipó, el artículo 492 del COT establece que los notarios, junto con otros Auxiliares de la Administración de la Justicia, gozarán de los emolumentos que les correspondan con arreglo al respectivo arancel. Estos ingresos no son proveídos por el Estado, sino que como ya se mencionó, son *“obtenidos por los auxiliares de la administración de justicia por los derechos que conforme a la ley obtienen del público”*.
129. La facultad de fijar los aranceles de estos auxiliares, se le otorgó al Presidente de la República por el artículo 54 de la Ley 16.250, que le otorga la posibilidad de modificar anualmente el arancel, previo informe de la Corte Suprema. Además, la dictación del decreto que fija el arancel se encuentra exento del trámite de Toma de Razón por la Contraloría General de la República.

⁹² Artículo 1699 del Código Civil.

⁹³ Es preciso mencionar lo prescrito por el artículo 1700 del Código Civil en cuanto: *“El instrumento público hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hace plena fe sino contra los declarantes. Las obligaciones y descargos contenidos en él hacen plena prueba respecto de los otorgantes y de las personas a quienes se transfieran dichas obligaciones y descargos por título universal o singular”*.

130. Así, históricamente ha sido el Ministerio de Justicia por orden del Presidente de la República⁹⁴, el órgano de la administración del Estado encargado de regular tarifariamente los derechos que todos los Auxiliares de la Administración de la Justicia pueden cobrar del público, donde lógicamente se ven incluidos los notarios. En relación a todos los aranceles revisados, incluido el vigente, debe destacarse que no existen antecedentes públicos que den cuenta de los criterios y procedimiento utilizados para fijar el arancel⁹⁵.
131. De la sola lectura de los antiguos aranceles derogados y al compararlos con el actualmente vigente, se puede observar que no han existido cambios sustanciales en la forma de regular la tarifa por cada trámite, más allá del ajuste por la inflación y la creación de nuevas actuaciones a realizar ante notario.
132. No obstante, es útil destacar, que durante un tiempo considerable existía en el arancel una diferenciación de precios según la ciudad en que se encontraba la notaría. En el arancel de 1945⁹⁶, se diferenció, para efectos de cobro por Escritura Pública, entre Santiago y Valparaíso, con el resto de las ciudades del país. Ahora, Valparaíso se asimila al resto de las ciudades, y solamente Santiago mantiene pequeñas diferencias⁹⁷ en el recargo por escritura otorgada. Otra novedad ocurrió en 1965⁹⁸, cuando el arancel estableció que el recargo por escritura pública se dividía entre el notario, el empleado encargado de la recepción y atención de escrituras, y el resto de los empleados, cuestión que hoy no aplica.
133. La regulación de precios aplicada en los distintos decretos arancelarios, desde un principio se ha dado en forma de precio máximo⁹⁹, es decir, no se fija un precio fijo, pero sí una tarifa que no se puede superar¹⁰⁰. De manera que cada trámite a realizar ante notario, tiene una tarifa máxima, la cual varía según la intervención de este y la complejidad del procedimiento a realizar.
134. En el año 2015, donde la Corte Suprema instruyó a todas las Cortes de Apelaciones del país a realizar visitas para fiscalizar detalladamente el apego a las tarifas fijadas por ley¹⁰¹.

⁹⁴ Según lo establecido en el Artículo 1 N° 1.5 del D.S 924 de 1981. Sin perjuicio de que por un tiempo fue la CS la encargada de reajustar el arancel por el artículo 2 de la Ley N° 10.512.

⁹⁵ En relación al arancel vigente, el Ministerio de Justicia encargó en el año 2006 un estudio sobre el arancel, el que sin embargo no es de público conocimiento.

⁹⁶ Decreto N° 5122 artículo 7.

⁹⁷ El Decreto Exento N° 587 de 1998 prescribe en su Artículo 1 N° 1 que “En las Notarías que no sean de Santiago, se aplicará el duplo del recargo...”.

⁹⁸ Decreto N° 3472 artículo 1 N°2.

⁹⁹ Sin perjuicio de que han existido proyectos de ley que han buscado cambiar o modernizar este sistema arancelario como los Boletines 1316-07, 4593-07, 5836-07, 8479-07, 9059-07, entre otros.

¹⁰⁰ Así lo ha resuelto por ejemplo la Corte de Apelaciones de Chillán el 11 de abril de 2017 en rol N° 14-2017, el 17 de febrero de 2017 en rol N° 29-2016, el 4 de febrero de 2015 en rol N° 24-2014 y el 5 de febrero de 2015 en rol N° 18-2014. También se ha pronunciado en la misma manera la Contraloría General de la República en Dictamen 47.072 de 2002.

¹⁰¹ Corte Suprema ordena fiscalizar si archiveros, conservadores y notarios cumplen arancel legal. El Mercurio, Santiago, Chile. 09/11/2015, C-1.

135. Reflejo también de la preocupación por el cumplimiento del arancel, es el proyecto de ley N° 9059-07, que actualmente se encuentra con urgencia simple. Este proyecto busca hacer aplicable la Ley del Consumidor, permitiendo la intervención del SERNAC.
136. El último arancel, fijado por el Ministerio de Justicia, data de 1998 y consta en el Decreto Exento N° 587. En él se destaca que los notarios podrán cobrar *como máximo* montos que van desde los 250 pesos, y que en general no superan los 2.500 pesos, en la mayoría de los trámites. De todas formas, el decreto establece el cobro con componentes variables de ciertos trámites, generalmente la variación se da en función de la *apreciación pecuniaria* del documento.
137. En este punto debemos detenernos para exponer la postura que la ANNCAJCH ha sostenido en relación con cómo se interpreta el arancel. Según información entregada a la FNE, con fecha 10 de mayo de 2018, los cobros que estos pueden realizar se calculan en base a distintas partes del arancel. Así, por ejemplo, una autorización de firma en un documento con un valor de hasta 50 mil pesos tendrá el valor de \$2.000, y no los \$500 que el arancel declara para dicho trámite, puesto que para la asociación se deben cargar los \$500 del ítem autorización de firma (N° 5 del arancel) y los \$1.500 del ítem obtención de firma (N°14 del arancel). Otro ejemplo, es el certificado de supervivencia, en cuyo caso debe cobrarse \$1.750, lo que se descompondría en \$250 por el ítem certificado de supervivencia (N°6 del arancel) y \$1500 por la obtención de una firma (N°14 del arancel). En términos generales, en todos los ejemplos entregados por la Asociación, salvo la certificación de fotocopia, se agrega el ítem “obtención de firma” (N° 14 del arancel).
138. No coincidimos con la interpretación de la ANNCAJCH por diversas razones. En primer lugar, de la lectura simple del arancel no se puede concluir que exista una regulación que permita esta composición “compleja” para el cobro de manera general. Sin embargo, si lo hace en relación con algunos ítems específicos. Por ejemplo, para el caso de la escritura pública, fuera de los cobros que correspondan según las reglas del numeral 1° del artículo 1° del arancel, podrá cargar los ítems contenidos en artículo 2° del mismo, como, por ejemplo, \$300 por cada página de la escritura matriz.
139. En segundo lugar, carece de lógica que para cada ítem del arancel que requiera una firma deba agregarse el ítem “obtención de firma”, puesto que una manera mucho más sencilla de haber realizado esto, habría sido agregar el cobro de los \$1500 directamente a cada uno de estos trámites. Luego, en tercer lugar, también cabe preguntarse cuál es la tarea que se realizaría por el notario, fuera de la obtención de la firma, en la mayoría de estos trámites. Así, por ejemplo, en relación a la declaración jurada, qué significaría la labor del ítem N° 10 que señala “declaraciones con una o más firmas”, sino es la obtención de la firma. Por último, debe apuntarse a que, en varios fallos de quejas disciplinarias por cobros indebidos de aranceles, Cortes de Apelaciones, al verificar qué cobros deben realizarse en la suscripción de una escritura pública, por ejemplo, no han mencionado el ítem N° 14 del

arancel¹⁰², y de hecho en un fallo de la Corte de Apelaciones de Chillán, se aclara que este ítem sólo puede cobrarse cuando la firma se obtiene fuera del oficio del notario¹⁰³.

140. Además, este arancel establece que ciertos certificados o documentos que autorice el notario estarán exentos de pago, así como los valores asignados a los trámites no incluyen gastos de movilización u *otros servicios profesionales distintos de su función de Ministro de Fe* que pudiera prestar el notario, los que se regularán convencionalmente.
141. Por último, se obliga a los Notarios a fijar un cartel, en lugares de fácil acceso al público, que contenga al arancel. También, se designa como órganos para recibir los reclamos por cobros indebidos a la Intendencia o Gobernación, las que deberán comunicar el reclamo a los Tribunales de Justicia, o se puede realizar el reclamo directamente ante los ministros visitantes o jueces, según corresponda.
142. Sin perjuicio de lo anteriormente expresado, es necesario recalcar que la regulación tarifaria se encuentra no solo en el arancel, sino también en otros cuerpos normativos. Así, por ejemplo, encontramos el precio del Salvoconducto regulado en la Ley N° 20.227, o del estampado de la firma electrónica por “Empresa en un día” en la Ley N° 20.659, que le otorga la facultad de fijar el arancel de este trámite al Ministerio de Economía, Fomento y Turismo junto con el Ministro de Justicia¹⁰⁴.

iv. Compendio de Autos Acordados de la Excelentísima Corte Suprema

143. A diferencia de los decretos arancelarios que analizábamos anteriormente, los Autos Acordados no emanan de autoridades políticas o administrativas, sino que de la Excelentísima Corte Suprema. Estos instrumentos contienen normas jurídicas de carácter general, que tienen la finalidad de conseguir una eficaz y expedita administración de justicia¹⁰⁵.
144. Los Autos Acordados vienen a suplir vacíos en materias relacionadas con los tribunales de justicia, por mandato del artículo 82 de la Constitución Política que le otorga a la Excelentísima Corte Suprema la superintendencia directiva, correccional y económica de todos los tribunales de la Nación.

¹⁰² Ver quejas disciplinarias Rol 18-2014, y Rol 24-2014 de la Corte de Apelaciones de Chillán.

¹⁰³ Ver queja disciplinaria Rol 29-2016 de la Corte de Apelaciones de Chillán. Esta sentencia fue revocada por la Excelentísima Corte Suprema por una infracción al derecho de defensa del indagado, por lo cual se retrotrajo el estado de su tramitación a primera instancia. Sin embargo, dicha resolución de la Corte Suprema no se refirió a este punto en específico declarado por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Chillán.

¹⁰⁴ Actualmente consta esta tarifa en Decreto Exento 339 de 2013 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo.

¹⁰⁵ SQUELLA, Agustín. (2011) “Introducción al derecho”. 2ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile. P. 351.

145. En este sentido, el artículo 3 del COT les concede a los tribunales facultades conservadoras, disciplinarias y económicas. Además, específicamente, el artículo 96 N°4 prescribe que le corresponde conocer en pleno a la Corte Suprema el ejercicio de las facultades administrativas, disciplinarias y económicas que las leyes le asignen. Es precisamente desde esta última facultad que emanan los Autos Acordados, en busca de una mejor y más pronta administración de la justicia¹⁰⁶.
146. Por lo anterior, el Compendio de Autos Acordados de la Excelentísima Corte Suprema es un pilar fundamental en la regulación notarial. En él podemos encontrar una normativa más práctica y técnica que en el COT, lo cual nos permite ampliar nuestra visión sobre el notario, su nombramiento, fiscalización y responsabilidad.
147. El Capítulo Cuarto de este Compendio, habla de los Auxiliares de la Administración de Justicia, y en él se regula, por ejemplo, el funcionamiento de las notarías los días sábado, lo cual tiene el objeto de atender asuntos urgentes. Por otro lado, se regula de forma exhaustiva la aplicación y el uso del sistema de Firma Electrónica Avanzada por parte de los notarios, el cual, hoy, según información entregada por la ANNCAJCH, está instalado en prácticamente todas las notarías del país¹⁰⁷.
148. Adicionalmente, se enfatiza el apego que deben tener los notarios respecto a la lista de precios plasmada en el respectivo arancel. Debido a lo anterior, es obligatorio para el notario estampar al margen de la diligencia, bajo su firma, en el respectivo documento, los derechos cobrados y consignar separadamente en cada matriz el valor del impuesto y de los derechos que correspondan pagar. Está tajantemente prohibido que un notario cobre por servicios profesionales ajenos a su cargo y, aún dentro del mismo, este debe atenerse a los montos fijados en el respectivo arancel, el cual debe estar plasmado en forma de cartel en todas las notarías del país¹⁰⁸.
149. Por su parte el Capítulo XV del mismo Compendio, se refiere a los Ministros Visitadores. Ahí se establece que los ministros de las respectivas Cortes de Apelaciones, y en su caso los jueces, son los encargados de fiscalizar el correcto funcionamiento de las notarías con apego a las normas que regulan este oficio. Estas visitas vigilarán especialmente las normas que regulan los libros que deben llevar los notarios, las condiciones de uso de la firma electrónica y de la declaración de no ser donante. También certificarán que se cumpla

¹⁰⁶ *Ibíd.* P. 352.

¹⁰⁷ ASOCIACIÓN DE NOTARIOS, CONSERVADORES Y ARCHIVEROS JUDICIALES DE CHILE. Notarios y conservadores masifican uso de firma electrónica avanzada. [en línea] <http://www.notariosyconservadores.cl/contenidos/noticias/notarios-y-conservadores-masifican-uso-de-firma-electronica-avanzada> [fecha último acceso: 19/06/2018]

Todos los Notarios, del país pertenecientes a la Asociación mencionada e integrados al “Sistema de Información Regional Interconectado” (SIRI), deberán integrarse en el sistema de conectividad telemático obligatorio y de uso de firma electrónica.

¹⁰⁸ En cada oficina notarial exista un cartel de ochenta centímetros de alto por sesenta de ancho, con el detalle del valor que debe cobrarse por las actuaciones, de acuerdo a los preceptos vigentes. De la misma forma deberá indicar el nombre del Ministro encargado de visitar sus oficinas y ante el cual deben hacerse las denuncias sobre cobros indebidos de aranceles.

el requisito de extender las escrituras públicas del artículo 413 del COT sobre minutas firmadas por abogados.

150. Dentro de los aspectos más relevantes de estas visitas, se destaca que es la única instancia de fiscalización directa por parte del Poder Judicial en que se verifica que notarios apliquen y cumplan con el respectivo arancel. Los Visitadores deben denunciar cualquier transgresión, sea por cobros excesivos o por negativa a actuar, siendo rigurosos en la aplicación de sanciones. Además, comprobarán que se mantengan visibles los carteles con el arancel y el ministro visitador asignado a la notaría, junto con corroborar que, bajo la firma del notario en los distintos documentos, se estampen los derechos cobrados.
151. El Capítulo XVI del Compendio se refiere a los nombramientos. En él se especifica que es la Corporación Administrativa del Poder Judicial (“CAPJ”) el organismo encargado de desarrollar los concursos de este poder del Estado. Se establece, que el proceso debe ser guiado por los principios de publicidad, transparencia, no discriminación, objetividad, entre otros. En virtud de estos principios, es que en los concursos se deben explicar claramente sus elementos sustantivos y adjetivos como la ponderación de los antecedentes, etapas¹⁰⁹ y su impugnabilidad. Entre los antecedentes solicitados se destacan los certificados de estudios, experiencia laboral, declaraciones juradas, con especial atención a la de parentesco.
152. La CAPJ enviará a la Corte de Apelaciones respectiva una nómina con los candidatos que hayan obtenido los treinta mejores puntajes, o quince de no alcanzarse el número. Esta podrá ser impugnada por errores de hecho cometidos, mientras que la decisión final de la Corte será susceptible de recurso de reclamación según los plazos de las bases respectivas.
153. Desde el 2006 que las resoluciones dictadas por tribunales del Poder Judicial no están sujetas al control preventivo de legalidad que ejerce la Contraloría General de la República, sin perjuicio que esta entidad mantendrá un registro de las resoluciones que incidan en nombramientos del personal. Asimismo, en el envío de la resolución que forma la terna al Ministerio de Justicia, los Presidentes de la Corte de Apelaciones procurarán que no se omitan los testimonios curriculares de las personas incluidas en la terna.
154. Finalmente, dentro de los capítulos que resulta relevante destacar se encuentra el capítulo XXII que se refiriere al régimen disciplinario. En él se establece que los notarios que falten a sus deberes, o infrinjan prohibiciones, incurrirán en responsabilidad disciplinaria y podrán ser sancionados con alguna de las medidas indicadas en los artículos 532 y 537 del COT¹¹⁰.

¹⁰⁹ Como se puede observar en las bases de concursos para notarios del Poder Judicial, estas etapas son: i) Análisis de antecedentes y admisibilidad; ii) Puntuación; iii) Examen de conocimiento; iv) Examen de habilidades y destrezas; v) Evaluación de Potencial/Psicolaboral; vi) Preselección y; vii) Formación de terna. Ver en: [en línea]

http://servicios.poderjudicial.cl/concursos/info_demo.php?busca_etapa=1&busca_corte=&unidad=&busca_esc_alafon=&busca_cargo= [fecha último acceso: 19/06/2018]

¹¹⁰ Artículo 532: 1) Amonestación privada; 2) Censura por escrito; 3) Multa de uno a quince días de sueldo, que no exceda ocho y media UTM; 4) Suspensión de sus funciones hasta por un mes, gozando del cincuenta por ciento de sus remuneraciones, cuando procediere.

La responsabilidad disciplinaria de los Auxiliares de la Administración de justicia, es independiente de cualquier responsabilidad civil o penal que derive de la misma acción u omisión. Sin perjuicio de las medidas correctivas presentes en el COT, las infracciones disciplinarias deberán ser acreditadas mediante una investigación instruida en base a una serie de normas del Compendio.

155. La investigación se iniciará formalmente mediante resolución fundada del Investigador, en la que se desgranará un ministro de fe. Una vez finalizada, se procederá a acusar o sobreseer al investigado, el cual siempre tiene derecho a presentar una defensa. Es tarea de la Corte de Apelaciones respectiva, el decidir la medida que se deberá tomar, y respecto a esta solo procederá recurso de apelación.
156. También se regula en este capítulo los casos en que los notarios no asisten a sus labores diarias. Cuando esto sucede sin razón aparente se considerará una *ausencia injustificada*, puesto que no se encuentra debidamente autorizada mediante permiso facultativo, licencia médica, feriado legal, compensación horaria u otro mecanismo formalmente aceptado.

v. Usos o prácticas notariales

157. Un aspecto distinto en el marco regulatorio de los notarios lo forma la costumbre, que se convierte en un elemento importante de su regulación, específicamente en lo que respecta a los usos o prácticas notariales. Estos pueden ser entendidos como *“la reiteración en el tiempo de ciertas actuaciones notariales que vienen a solucionar en forma práctica y acertada las omisiones de la ley y que permiten, por lo mismo, dar respuesta a situaciones en que, de no mediar ellas, podría ocurrir un perjuicio, una demora, o simplemente una desatención profesional.”*¹¹¹.
158. La importancia de estos usos aparece en situaciones cotidianas problemáticas que sufren los notarios, pero que la ley no se ha encargado de regular. Ante esto, es que se crea una práctica, que es autorizada por los tribunales de justicia, y realizada en forma de costumbre por todos aquellos quienes desempeñan el cargo de notario y tienen que lidiar con alguna de estas situaciones.
159. Ejemplo de lo anterior sucede en el caso de Escrituras Públicas, que se encuentran firmadas, pero por alguna causa, como la falta de acreditación de documentos, el notario no otorgó su autorización. Con el paso del tiempo, la escritura no autorizada se envía, junto con el protocolo que la contiene, al Archivero Judicial¹¹² y cuando las partes la requieren autorizada, deben iniciar gestiones para esto. Entonces los tribunales han aceptado esta

Artículo 537: 1) Amonestación privada; 2) Censura por escrito; 3) Pago de costas; 4) Multa de uno a quince días de sueldo, o multa no inferior a una ni superior a cinco UTM; 4) Suspensión de sus funciones hasta por cuatro meses, gozando de medio sueldo.

¹¹¹ VIDAL, Ignacio. Op. Cit. P. 8.

¹¹² Esto se produce *cuando corresponda* luego de un año de la fecha de cierre del Protocolo por disposición del Artículo 433 del COT.

práctica, y previa comprobación de que se cumplió la causa faltante, ordenarán autorizar la escritura en cuestión¹¹³.

160. Otro caso sucedía antes cuando las Cortes ordenaban y sancionaban a los notarios por autorizar documentos sin la presencia física de las personas en su oficio. Esto generalmente ocurría por documentos del sector financiero como letras de cambio o pagarés. Al ser una práctica muy usual de este sector, el requerir la firma de estos instrumentos ante notario, y en busca de agilizar los trámites financieros, se reformó el artículo 401 del COT que describe sus funciones, en cuanto al numeral 10 se le agregó la posibilidad de autorizar firmas *cuya autenticidad les conste*.
161. Como se puede observar, cuando estos usos o prácticas notariales son legítimos y masivos, generalmente terminan por ser reconocidos por el ordenamiento jurídico, ya sea a través de una ley, o a través del respaldo de la jurisprudencia y la doctrina. Incluso proyectos de ley que no prosperaron buscaban reconocer otros casos de usos notariales¹¹⁴.

vi. Autorregulación

162. La autorregulación notarial no se encuentra muy desarrollada en nuestro país. Al respecto solo encontramos lo declarado por la *Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile*, la cual tiene como objeto el “*estudio del derecho notarial y registral, la difusión de sus normas legales, el perfeccionamiento, protección y bienestar de sus miembros (...) vela por la mantención de la ética profesional entre sus asociados*”¹¹⁵.
163. A pesar de lo anterior, vemos que en otros países la autorregulación notarial es una práctica común y ampliamente utilizada por el sector, sobre todo en el caso del notariado latino, donde se ha destacado su alto nivel de normativas, parte de las cuales corresponde a autorregulación¹¹⁶.
164. Un ejemplo de esto es Francia, donde existen más de nueve mil trescientos notarios, y el pertenecer a la Asociación Nacional de Notarios es un requisito para ejercer. Dicha Asociación lleva a cabo inspecciones anuales, las cuales se realizan sin previo aviso y tienen por objeto verificar en terreno el cumplimiento de los deberes notariales, disuadiendo

¹¹³ A modo de ejemplo, la Corte de Apelaciones de Puerto Montt en causa rol N° 974-2006 ha resuelto que “*No existe inconveniente en la autorización de la mencionada escritura pública en tanto se acrediten las condiciones antes indicadas. Por estas consideraciones, se dispone que el Notario Público de Puerto Montt, don H.T.C. proceda a la autorización de la escritura (...) previa acreditación por parte del requirente del pago del impuesto correspondiente a la transferencia del vehículo, así como del actual titular del dominio del referido bus PU.7382-6, adjuntando certificado de inscripción del registro de vehículos motorizados que de cuenta de dicha circunstancia, de todo lo cual se dejará constancia al momento de la autorización del instrumento público indicado.*”

¹¹⁴ Por ejemplo, el boletín 9059-07 respecto a las instrucciones de los notarios en contratos de altas sumas de dinero.

¹¹⁵ ASOCIACIÓN DE NOTARIOS, CONSERVADORES Y ARCHIVEROS JUDICIALES DE CHILE. Objetivos. [en línea] <http://www.notariosyconservadores.cl/objetivos> [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹¹⁶ VAN DER BERGH. Op. Cit. P. 3

malas prácticas. Asimismo, la Asociación dispone de un seguro que protege a los notarios en el caso de cometer errores que se traduzcan en perjuicios para los clientes¹¹⁷.

C. Conclusiones

165. Luego de haber revisado las funciones del notario en Chile y su regulación, resulta relevante preguntarse si dicha regulación es adecuada y proporcional al rol que cumplen. Al respecto, una revisión de las funciones de los notarios en Chile, a nivel regulatorio, permite afirmar que estos no cumplen funciones que se puedan asimilar, en lo sustantivo, a las funciones que cumple un notario latino arquetípico, sino más bien se podrían encontrar en un punto medio entre uno latino y un notario anglosajón. Los notarios en Chile, cumplen esencialmente funciones que anteriormente hemos calificado como *mecánicas* y no sustantivas, puesto que no requieren de conocimientos legales de fondo, sino tan solo el conocimiento de ciertas reglas formales.
166. Existen una serie de argumentos que se pueden esgrimir para sustentar la afirmación realizada en el numeral anterior. Entre los más importantes resalta que, formalmente, la ley no establece que los notarios deban cumplir una función en relación al control del contenido sustantivo de los documentos que autorizan –estableciendo, por ejemplo, si es que un contrato en particular se encuentra acorde con el orden público o no lo hace-, tampoco tienen que cumplir la función de redactar documentos, ni de prestar asesoría a las partes que suscriben un instrumento. Todas estas, funciones esenciales para encasillar a un notario como parte de la tradición latina, y, por lo tanto, justificar su régimen regulatorio.
167. Otras normas que regulan la actividad notarial refuerzan esta conclusión. Así, por ejemplo, debe destacarse, que las escrituras públicas del artículo 413 del COT deben extenderse en base a una minuta redactada por un abogado, y debe dejarse constancia, en la misma, del nombre de dicho abogado, todo lo cual apunta a que el responsable del contenido de estos documentos, que configuran actos jurídicos muy relevantes en el tráfico comercial, no es el notario, sino que el abogado. Una revisión del régimen disciplinario también resulta iluminadora. Si se observan las causales por las cuales se puede sancionar al notario, ninguna de ellas se refiere al control de legalidad, a su obligación de redacción, ni a su obligación de asesoría (Artículos 440 a 445 del COT). Si los notarios tuvieran alguna de estas funciones –que indudablemente serían de las más importantes-, el régimen disciplinario debería referirse explícitamente a faltas en relación a ellas, cuestión que no ocurre.
168. Por último, basta revisar los temarios públicos de las pruebas de conocimientos a las que deben someterse los postulantes a los cargos de notarios, para concluir que los temas se

¹¹⁷ “Cómo funciona el notariado en Francia”. El Mercurio, Santiago, Chile, 31 dic, 2012.

refieren únicamente a reglas formales de la actividad notarial y ninguno de ellos corresponde a materias sustantivas¹¹⁸.

169. Así, es posible afirmar que –en el plano regulatorio- el nivel de asimetrías de información que existe en el sistema chileno no es el mismo que un sistema latino, esencialmente porque el notario no realiza tareas legales sustantivas. De esta manera, y dado que los notarios en Chile cumplen funciones que no se condicen con el sistema notario latino, sino más bien se podrían encontrar en un punto medio entre éste y el sistema anglosajón, se estima que no existen fundamentos suficientes para sostener que la regulación actual es proporcional.

¹¹⁸ Ver, por ejemplo, página 20 de la siguientes bases de un concurso: http://servicios.poderjudicial.cl/concursos/mostrar_pdf.php?etapa=0&crr=14285 [fecha último acceso: 19/06/2018].

IV. EL SISTEMA NOTARIAL CHILENO: SU ECONOMÍA

A. La demanda de servicios notariales

170. Habiendo ya revisado la historia y regulación vigente del sistema notarial chileno, en esta sección se revisarán las características de los consumidores de servicios notariales desde un ángulo económico. Entre las características más relevantes, se encuentra el hecho que el precio de los trámites no es un factor relevante para decidir entre notarías, independiente de la recurrencia con la cual los clientes realizan trámites notariales. Así, las personas preferirían a las notarías cercanas que les ofrecen un servicio bueno y expedito. Sin perjuicio de ello, vemos que existe un comportamiento de compra con poca búsqueda, y con alta fidelidad a la notaría.

i. Características demográficas de los consumidores

171. Una primera descripción que se debe realizar de la demanda por servicios notariales, son sus características demográficas. De acuerdo a la encuesta realizada por la FNE, el 58% de los consumidores son hombres, la edad promedio son 41 años y el ingreso promedio es de \$606.000. Si bien el género y la edad no varían de manera notoria entre regiones, el ingreso promedio es \$193.000 mayor en los clientes encuestados en la Región Metropolitana. También es interesante notar que tanto el promedio como la mediana de ingresos es superior al valor de estas estadísticas a nivel nacional (518 y 350 mil pesos respectivamente).

Tabla 1: Características demográficas por región

		Metropolitana	Valparaíso	Total
Porc. mujeres ^a	[%]	40	43	42
Media edad	[años]	40	42	41
Media ingreso	[M\$]	689	496	606

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

Nota a: Porc. abrevia porcentaje.

172. En cuanto a la ocupación de los clientes, se encuentra que el 51% se desempeñan como trabajadores dependientes, el 28% como independientes, mientras que el remanente de los encuestados o no trabaja o trabaja y estudia.

Tabla 2: Ocupación por región

Ocupación	Metropolitana [%]	Valparaíso [%]	Total [%]
Trabajador dependiente	55	45	51
Trabajador independiente	27	29	28
Buscando trabajo	6	5	6
Jubilado o pensionado	3	7	5
No estudia ni busca trabajo	4	6	5
Exclusivamente estudia	2	4	3
Trabaja y estudia	3	4	2

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

ii. Tipo de clientes

173. Con la finalidad de analizar el comportamiento de compra de los clientes, y para fines ilustrativos, estos son clasificados en distintas categorías según la frecuencia con la cual estos realizan trámites notariales. La racionalidad detrás de esta distinción es que clientes que asisten con distinta frecuencia a las notarías podrían ser distintos y tener diferentes comportamientos de compra.
174. De esta manera, se definen tres tipos de consumidores. Aquellos que asisten a alguna notaría una vez o más a la semana son catalogados como *expertos*, aquellos que asisten menos de dos veces al año son considerados como *ocasionales*, y el resto son considerados como *frecuentes*.
175. Considerando esta clasificación, la información recabada en la encuesta señala que, un 60% de los consumidores se pueden catalogar como ocasionales, un 21% como frecuente y un 19% como expertos. Geográficamente, los consumidores expertos tienden a concentrarse más en la Región Metropolitana, donde este grupo representa un 25% de la muestra, mientras que en la Región de Valparaíso este porcentaje solo llega al 9%.

Tabla 3: Tipos de clientes por región

	Metropolitana [%]	Valparaíso [%]	Total [%]
Experto	25	9	19
Frecuente	20	21	21
Ocasional	55	70	60

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

176. También se pueden observar diferencias en términos de las características demográficas de los distintos grupos. La Tabla 4 muestra que mientras los expertos se componen mayoritariamente de hombres, las proporciones de mujeres y hombres son similares para los clientes ocasionales. Además, observamos diferencias sistemáticas en los ingresos de

los grupos. Los clientes expertos reportan ingresos mayores, siendo en promedio, dicha diferencia cerca de 100 mil pesos más que para los clientes frecuentes y 300 mil más que los ocasionales.

Tabla 4: Características demográficas por tipo de cliente

		Experto	Frecuente	Ocasional	Total
Porc. mujeres ^a	[%]	31	36	47	42
Media edad	[años]	42	42	40	41
Media ingreso	[M\$]	820	725	506	606

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

Nota a: Porc. abrevia porcentaje.

177. Probablemente lo anterior se explique por cómo se distribuyen los clientes a través de las ocupaciones. La Tabla 5 resume esta información. Vemos que sobre un 95% de los consumidores que acuden a la notaría una o más veces a la semana, declaró realizar una actividad remunerada. En el otro extremo, para los ocasionales este porcentaje se reduce a un 76%.

Tabla 5: Ocupación de los tipos de clientes

Ocupación	Experto [%]	Frecuente [%]	Ocasional [%]	Total [%]
Trabajador dependiente	59	49	50	51
Trabajador independiente	32	39	22	28
Buscando trabajo	1	3	8	6
Jubilado o pensionado	2	3	6	5
No estudia ni busca trabajo	1	2	7	5
Exclusivamente estudia	0	3	3	3
Trabaja y estudia	5	1	4	2

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

iii. Tipos de trámites más frecuentes y su participación de mercado

178. Además de permitirnos identificar perfiles de clientes, la encuesta nos indica la relevancia de los distintos trámites para el mercado en su totalidad, y para los tipos de consumidores que identificamos, en particular. Esta relevancia la caracterizamos en términos de la cantidad de demanda por trámite, y de la proporción de las ventas correspondiente a cada servicio. Esta es una información relevante y novedosa, debido a que nunca se ha tenido a la vista un documento público.
179. Junto con distinguir servicios concretos, se realiza una categorización de los trámites en servicios de *mesón* o *escrituras públicas*. Esta es una distinción que algunas notarías realizan, y que encontramos útil por cuanto los primeros servicios no requieren protocolización (archivo) mientras que los segundos sí. En la Tabla 6, que se presenta a continuación, se listan los 17 trámites más solicitados, que son los que concentran el 90%

del total de los servicios prestados en nuestra muestra¹¹⁹. Es relevante destacar que trámites de mesón, como los finiquitos laborales, fotocopias autorizadas o autorizaciones de firma, representan al menos un 64% de los servicios prestados por el notario. Este número es muy relevante, puesto que, si bien estos trámites pueden no requerir un gran uso de recursos por parte del notario y son relativamente baratos, todos requieren la asistencia de los clientes a las notarías. Como exploramos en mayor profundidad en la Sección V.B.iii., esto genera un incremento importante en el costo que significa llevar a cabo un trámite notarial.

Tabla 6: Trámites según su frecuencia

Categoría	Tipo de trámite	Frecuencia	Frecuencia acumulada
		[%]	[%]
Mesón	Finiquito laboral	17	17
Mesón	Fotocopia autorizada	15	32
Mesón	Autorización de firma	10	42
Escritura pública	Poder general	8	50
Mesón	Declaración jurada	7	57
Escritura pública	Compra venta de un bien raíz	6	63
Escritura pública	Mandato especial	5	68
Mesón	Arriendo	4	72
Mesón	Salida menores del país	3	75
Escritura pública	Promesa de compra venta	3	78
Mesón	Transferencias de vehículos	2	80
Mesón	Contrato de trabajo	2	82
Escritura pública	Escritura pública	2	84
Mesón	Carta de renuncia	2	86
Escritura pública	Constitución sociedad	2	88
Mesón	Impuestos de timbres	1	89
Mesón	Protesto de letra o pagaré	1	90

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

180. La Tabla 7, por su parte, muestra los trámites ordenados según los ingresos que representan para los notarios. Los 17 trámites que concentran el 90% de las solicitudes en número de trámites, representan además el 85% de los ingresos.

¹¹⁹ Para calcular las estadísticas de esta tabla, excluimos retiros/consultas y trámites que no fueron terminados. El lector interesado puede encontrar en el Anexo B, en la sección “Respuestas al cuestionario a individuos”, en la pregunta 19 las respuestas sin procesar.

Tabla 7: Trámites según participación de mercado

Tipo	Tramite	Participación	Participación acumulada
		[%]	[%]
Escritura pública	Compra venta de un bien raíz	25	25
Escritura pública	Promesa de compra venta	11	36
Escritura pública	Escritura publica	9	45
Mesón	Transferencias de vehículos	7	52
Mesón	Autorización de firma	5	57
Escritura pública	Constitución sociedad	4	61
Mesón	Finiquito laboral	4	65
Mesón	Fotocopia autorizada	4	69
Escritura pública	Mandato especial	4	73
Escritura pública	Poder general	3	76
Mesón	Protesto de letra o pagaré	3	79
Mesón	Arriendo	2	81
Mesón	Declaración jurada	1	82
Mesón	Salida menores del país	1	83
Mesón	Impuestos de timbres	1	84
Mesón	Contrato de trabajo	1	85
Mesón	Carta de renuncia	0	85

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

181. En la Tabla 8, se presenta la frecuencia de los trámites anteriores y su participación en las ventas, desagregado por tipo de cliente y trámites. Se observa que, tanto en su frecuencia como en la participación, los clientes ocasionales son más preponderantes para las notarías. Si bien, para todos los tipos de clientes la frecuencia de los trámites de mesón es mayor, la fracción de las ventas que representan las escrituras públicas es más importante.

Tabla 8: Frecuencia y participación en ventas desagregada por tipo de cliente y trámite

	Frecuencia			Participación en ventas		
	Mesón	Escritura pública	Total	Mesón	Escritura pública	Total
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Experto	10	6	16	10	16	26
Frecuente	15	6	21	6	11	17
Ocasional	39	14	53	13	29	42
Total	64	26	90	29	56	85

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

Nota: Sólo se consideran los 17 trámites más frecuentes en la construcción de esta tabla.

iv. Elasticidad de sustitución entre notarías

182. Adicionalmente, la información recolectada a través de la encuesta permite tener una noción de cómo los clientes de notarías sustituyen entre éstas. Nos interesa entender este comportamiento tanto para variaciones en el precio como en la calidad de servicio (calidad comercial).
183. Un primer elemento a tener presente son los motivos para elegir una notaría que reportaron los encuestados. La Tabla 9 muestra que un 32% se encontraba obligado a asistir a una en particular, y un 38% la escogió por su cercanía. Es decir, el 70% de los encuestados no consideró variables como el precio o la calidad de servicio de la notaría en su decisión. Al separar los motivos en función del tipo de consumidor, vemos que el motivo de cercanía es mucho más preponderante para consumidores frecuentes y ocasionales, representando un 37 y 44% de las repuestas respectivamente. Para los consumidores expertos, este porcentaje es solo un 19%. Los expertos, en una gran proporción (43%), están obligados por la contraparte a asistir a una notaría, mientras que frecuentes y ocasionales lo están, pero en proporciones menores. Por otra parte, la calidad del servicio es menos importante para los consumidores ocasionales, donde este motivo representa un 9% de las respuestas. Para los consumidores frecuentes y expertos, este porcentaje asciende a 19 y 22% respectivamente. El tiempo de atención y el precio fueron nombrados como motivos por un 9 y 5% de los encuestados, proporciones que se mantienen similares para los distintos tipos de consumidores.

Tabla 9: Motivo de elección notaría

Motivo	Experto [%]	Frecuente [%]	Ocasional [%]	Total [%]
Me queda cerca	19	37	44	38
Estaba obligado por contraparte	43	22	28	30
Por la calidad de servicio ^a	22	19	9	13
El tiempo de atención	9	11	8	9
Los precios son convenientes	4	5	5	5
Única notaría	1	3	2	2
Recomendación	0	0	1	1
La notaría anterior estaba llena	0	0	1	1
La notaría anterior era muy cara	0	2	2	1
Otro	2	1	0	0

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta

Nota a: Aspectos del servicio distintos del tiempo de atención. Incluye comodidades de la notaría, amabilidad de los funcionarios y notario, y el tiempo de espera.

184. En resumen, la tabla ilustra que una vez definidas las localizaciones geográficas de las notarías, los clientes serán particularmente perceptivos a la calidad de servicio (incluyendo el tiempo de atención) que éstas puedan ofrecer. Tal comportamiento es más marcado en consumidores expertos y frecuentes que en ocasionales. Por otro lado, el precio no será

una variable que se considerará como relevante al elegir una notaría, independiente del tipo de consumidor.

185. Como revisamos en mayor detalle en la Sección V.B.v, esto era esperable dada lo dificultoso que resulta la comparación de precios en este sector, haciendo que los clientes no conozcan con certeza los precios cobrados por cada notaría. Esto se refleja en los datos, ya que, no existe un estándar en términos del nombre que reportan las notarías en las boletas por los servicios prestados. Mientras algunas notarías identifican cada uno de los trámites, y el cobro respectivo, otras aglomeran todos los servicios bajo un identificador genérico (por ejemplo, “servicios notariales”). Peor aún, observamos que existe una variación de precios significativa intranotarías. Es decir, una notaría puede cobrar por un mismo trámite, en un mismo día, precios distintos.
186. Dos preguntas de la encuesta nos entregan una idea del comportamiento de búsqueda y de cambio de los clientes de servicios notariales. Una de ellas corresponde al número de notarías distintas que los encuestados visitan anualmente, la otra si éstos asisten siempre a la notaría en la cual fueron encuestados. La Tabla 10 muestra los resultados y se observa que los individuos encuestados visitan pocas notarías distintas al año. Para los ocasionales esto era esperable pues el número de veces que acuden al notario al año es inferior a dos. Por otro lado, frecuentes y, en especial, expertos tienden a asistir mayormente a la misma notaría.

Tabla 10: Comportamiento de búsqueda

	Número de notarías distintas visitadas por año		¿Siempre asiste a esta notaría?	
	media	desv. est. ^a	sí [%]	No [%]
Experto	4,1	4,0	70	30
Frecuente	2,9	3,3	65	35
Ocasional	1,6	1,3	43	57
Total	2,3	2,7	52	48

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

Nota a: desv. est. abrevia desviación estándar.

187. Las estadísticas anteriores nos indican que los clientes manejan poca información para elegir a cuál notaría acudir, lo que puede sugerir que no existe una búsqueda activa. Probablemente, esto se deba a que el proceso de búsqueda es costoso. Este requiere experimentación, en el caso de la calidad de servicio, y en el caso de los precios se hace difícil dada la manera en la cual los notarios los fijan actualmente. Aun así, considerando que expertos y frecuentes comparan más, y que valoran en mayor proporción la calidad de servicio, la demanda debería tener algún grado de elasticidad en esta dimensión. Para el precio, por el contrario, es esperable que la reacción de los consumidores ante variaciones sea bastante menor.

v. Evaluación subjetiva de los servicios notariales

188. En cuanto a la evaluación que realizan los consumidores sobre la calidad de servicio de las notarías, observamos que la evaluación que dan los clientes es positiva, con una nota promedio de 5,97 (en una escala de 1 a 7). Existen, sin embargo, diferencias entre tipos de clientes, siendo mejor la evaluación de los clientes expertos (6,3) que, la que entregan los clientes ocasionales, quienes evalúan el servicio con una 5,89.

Tabla 11: Evaluación servicio

Tipo de cliente	Nota promedio (de 1 a 7)
Experto	6,32
Frecuente	5,96
Ocasional	5,89
Total	5,97

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

189. Según se establece en la literatura económica, los consumidores evalúan el grado de satisfacción con el que perciben los bienes o servicios, considerando las expectativas previas al consumo y el desempeño real que estos perciben¹²⁰. Debido a lo anterior, si bien los resultados indican que los clientes evalúan de forma positiva el servicio prestado, estos resultados pueden estar explicados por expectativas previas particularmente negativas en relación al servicio que recibieron.
190. Para analizar esta hipótesis consideraremos un *proxy* de la calidad de servicio, que debe estar vinculado con la evaluación final del servicio notarial. Entre las variables asociadas a la satisfacción del servicio, se podrían analizar el precio o el tiempo en que se realizó el trámite notarial.
191. En este caso, utilizaremos el tiempo como variable asociada a la satisfacción, esto se debe a que los individuos reportan que la elección de la notaría está asociada a que “Me queda cerca” (38%), lo que está intrínsecamente asociado al tiempo de traslado, y al “El tiempo de atención” (9%). Esto sugiere que, para los individuos, una variable relevante a la hora de calificar el servicio es el tiempo que se demoran en realizar el trámite en la notaría.
192. Si se consideran las preguntas relacionadas con la expectativa del tiempo que tardarían en realizar el trámite por parte de los clientes y el tiempo efectivo que utilizaron, se observa que, en su mayoría (75%), los usuarios de las notarías esperaban tardar más de lo que terminan tardando. Así, una potencial explicación de las altas evaluaciones que los clientes entregan de las notarías, puede ser el hecho de que sus expectativas sobre el servicio eran

¹²⁰ Oliver, R. (2015). “Satisfaction: A behavioral perspective on the consumer” p. 64.

peores de lo que en efecto recibieron, generando una sensación de satisfacción al término del trámite.

193. Si bien la información agregada es interesante, esta hipótesis se puede analizar de manera más detallada al tomar ciertos grupos de la población. Para ello, si consideramos que la expectativa inicial del tiempo actúa como un punto de referencia, definiremos que si el trámite tarda más de lo presupuestado, el cliente experimenta una pérdida, mientras que, si tarda menos, experimenta una ganancia. Estas pérdidas o ganancias pueden estar relacionadas con la calificación final del servicio. En la siguiente tabla, se presentan los resultados de las notas promedios y el porcentaje de calificaciones por agrupación de notas según el rango de ganancias o pérdidas de tiempo.

Tabla 12: Relación entre notas y expectativas menos tiempo efectivo

Rango nota	Tiempo "perdido" en horas		Tiempo "ganado" en horas	
	0.5 o más	Entre 0.5 y 0	Entre 0 y 0.5	0.5 o más
	[%]	[%]	[%]	[%]
1-2-3	24	4	1	3
4-5	47	32	14	16
6-7	29	64	85	81
Promedio nota	4.6	5.8	6.4	6.2

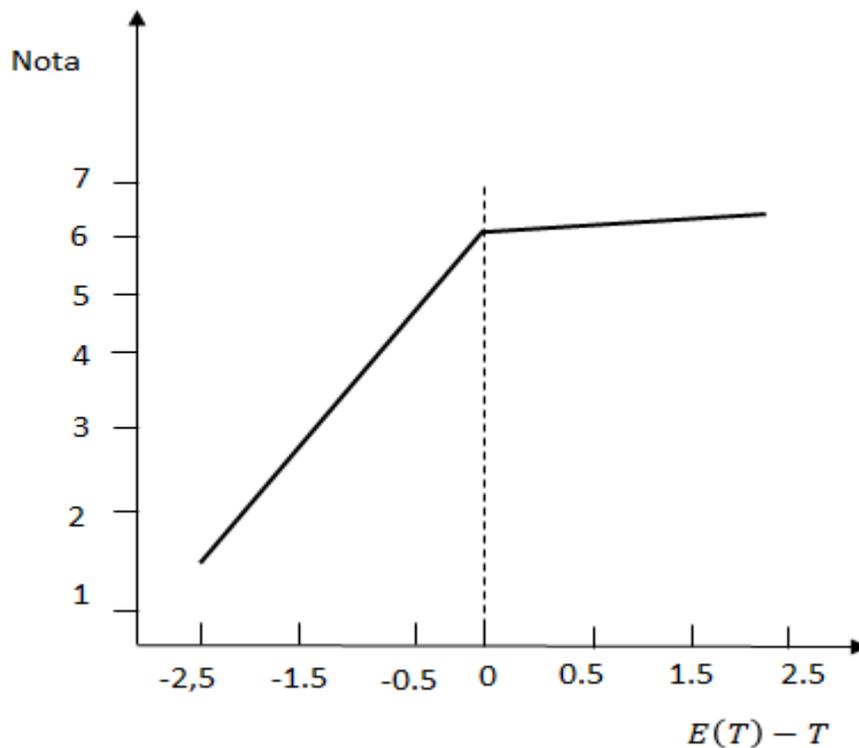
Fuente: Elaboración propia en base a encuesta

194. En este caso particular, la explicación del punto de referencia se condice con los datos reportados por la encuesta. Si se analiza como varían las notas en función de las diferencias entre el tiempo presupuestado y el efectivo -si se ganó o perdió tiempo-, se puede ver de manera clara, que para quienes se demoraron más tiempo que el presupuestado las notas son más bajas. Además de los resultados observados, existe evidencia empírica en la literatura de la economía del comportamiento que indicaría que esta es una explicación razonable al efecto que se observa¹²¹.
195. En efecto, entre aquellos que tardaron 30 minutos o más de lo que habían presupuestado, la nota promedio fue de 4,56 y solo el 29,2% evaluó con nota 6 o 7 el servicio. Igualmente, entre los que se demoraron menos de 30 minutos más de lo presupuestado, la nota promedio fue de 5,8 y el 64,9% evaluó con nota 6 o 7. En cambio, vemos que aquellos que tardaron menos de lo presupuestado tienden a evaluar mejor el servicio. Los que "ganaron" hasta 30 minutos de tiempo, evalúan con un 6,35 y el 85% puso nota 6 o 7. Del mismo modo, los que ganaron media hora o más evaluaron el servicio con nota 6.22, correspondiendo el 80,7% a notas 6 o 7.

¹²¹ Por un *survey* de evidencia empírica de este efecto ver DellaVigna, Stefano. 2009. «Psychology and economics: Evidence from the field». *Journal of Economic literature* 47 (2): 315–72.

196. El resultado indicaría que las notarías estarían superando las expectativas de sus clientes, lo que no es equivalente a aseverar que éstas prestan un buen servicio. Esto debido a que la calidad del servicio se debe ponderar según una alternativa eficiente, y no necesariamente en relación a las expectativas de los clientes, ya que estos no necesariamente estiman las diferencias en relación a un contrafactual óptimo.
197. Además de lo anterior, en la Tabla 12, se puede apreciar que existe un efecto asimétrico dependiendo de si los individuos consideran haber “ganado” o “perdido” tiempo. En el área de la economía del comportamiento, tal asimetría se conoce como aversión a las pérdidas o *loss aversión*. Este fenómeno implica que las pérdidas, respecto del punto de referencia, son percibidas con mayor intensidad que las ganancias. Este tipo de percepción, por parte de los consumidores, se encuentra presente en contextos en los cuales un punto de referencia es importante en sus decisiones.
198. El efecto de *loss aversión* antes descrito, puede verse con mayor claridad en el gráfico que sigue. Para confeccionar este gráfico, se llevó a cabo una regresión lineal entre la nota asignada y la diferencia del tiempo presupuestado con el tiempo efectivo, controlando por una serie de variables adicionales. Asimismo, se permitió un quiebre en la tendencia para cuando $E(T) = T$. Puede verse que, en efecto, existe un quiebre claro una vez que $E(T) - T \geq 0$, esto es, cuando la nota se encuentra entre 6 o 7.

Figura 1: Relación entre notas y tiempo ganado



199. Intuitivamente se puede ver que los individuos, a través de las notas, castigan más las pérdidas de tiempo, que lo que premian las ganancias. De manera que hacia la izquierda de $E(T) - T = 0$, sector de las pérdidas, la pendiente de la regresión es más pronunciada que a la derecha de ese valor.
200. De esta subsección se puede concluir que los clientes encuestados evalúan de buena manera a los notarios y si bien, a simple vista podríamos considerar que el mercado está entregando un buen servicio a los consumidores, al analizar la relación de las calificaciones con las expectativas, los resultados sugieren que los consumidores en general tienen peores expectativas sobre la calidad del servicio de lo que en efecto ocurre, generando satisfacción al momento de terminar el trámite.

vi. Volumen de demanda por servicios notariales

201. Otro aspecto relevante, para entender adecuadamente el funcionamiento del mercado, es conocer la cantidad de usuarios que asisten diariamente, en promedio, a una notaría (el volumen de la demanda). Para tal efecto, cómo se explicó previamente, en paralelo a la encuesta se llevó a cabo un conteo de flujo de los clientes que entraron a cada notaría. En base a esto se estimó la cantidad de clientes por minuto en cada notaría, para luego extrapolar este número al resto del día.
202. Para realizar esta estimación, asumimos que la llegada de clientes se describe mediante un *proceso de Poisson homogéneo*. Esto quiere decir que los tiempos de llegada entre clientes, capturados en nuestro conteo, siguen una distribución exponencial con tasa de llegada constante. En otras palabras $X_i^k \sim EXP(\lambda^k)$, donde X_i^k es el tiempo de llegada entre el cliente i y el $i - 1$ en la notaría k , mientras que λ^k es la tasa de llegada promedio de la notaría k . Así definido, es conocido que el estimador de máxima verosimilitud de la tasa de llegada λ^k es

$$\widehat{\lambda}^k = \frac{n^k}{\sum_i X_i^k},$$

donde n^k corresponde al total de observaciones hechas en la notaría k .

203. Luego, considerando que la demanda del sistema notarial corresponde a la suma de las demandas enfrentadas por todas las notarías, tenemos que el sistema notarial es la superposición de varios procesos de *Poisson*. En este caso, se puede demostrar que la tasa de llegada del sistema completo es la suma de las tasas de llegada individuales, es decir,

$$\hat{\lambda} = \sum_k \widehat{\lambda}^k.$$

204. Siguiendo esta metodología, se concluye que cada minuto ingresan 24 personas a alguna notaría de las 77 estudiadas. En términos de cada notaría, esto se traduce a que cada minuto ingresan 0,28 personas a una notaría en promedio.

Tabla 13: Tasa de llegada de clientes por minuto

	Valparaíso	Metropolitana	Total
Tasa de llegada por notaría	0,19	0,36	0,287
Tasa de llegada todo el sistema	8,59	16,20	24,80

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

205. A partir de lo anterior, se estima la demanda diaria por servicios notariales durante el día de la encuesta. Si establecemos que las notarías se encuentran abiertas al público entre 6 (mínimo legal) y 8 horas, se concluye que la cantidad total de trámites para ese día en las notarías estudiadas estuvo entre 8.929 y 11.906.

Tabla 14: Demanda diaria total según tiempo de atención

	Valparaíso	Metropolitana	Total
6 horas	3.095	5.834	8.929
8 horas	4.127	7.779	11.906

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

vii. Generación de trámites

206. Es importante identificar también el origen de los trámites notariales, esto es, si fueron generados de manera completamente voluntaria por parte de los usuarios de los servicios notariales o si estaban obligados a realizarlos. Esto resulta relevante puesto que podría indicar que, al menos parcialmente, la demanda actual por servicios notariales estaría siendo mayor a la que existiría en caso que muchos de los trámites no fueran obligatorios.
207. Se pueden identificar tres fuentes principales de obligatoriedad de trámites notariales, las que sin embargo son difíciles de cuantificar adecuadamente. Por una parte, se encuentran los trámites que por mandato legal deben realizarse ante notario (obligatoria o alternativamente). Una revisión por parte de la FNE encontró que al menos 200 trámites obedecen a esta fuente (Ver Anexo E).
208. Por otra parte, se encuentran trámites notariales que genera el Estado (incluyendo a Municipalidades). Un ejemplo evidente de esto, se encuentra en las bases de licitaciones que se pueden encontrar en el portal de Mercado Público, en que se piden documentos como fotocopia legalizada de cédulas de identidad¹²². Finalmente se encuentran trámites que se solicitan de manera obligatoria por parte de privados. Un ejemplo de esto también puede encontrarse en bases de licitaciones privadas. La cantidad y tipo de trámites generados de manera obligatoria por el Estado y privados, sin embargo, resulta difícil de dimensionar por la dispersión de información que existe. Pero, de todas formas, realizar

¹²² Ver, por ejemplo:

<http://www.mercadopublico.cl/Procurement/Modules/RFB/DetailsAcquisition.aspx?qs=ecb/LfSFJE0mbSphvb/3OQ==> [fecha último acceso: 19/06/2018].

esta tarea de manera sistemática, es relevante puesto que permitiría identificar áreas en que se duplica información que el Estado, por ejemplo, ya tiene.

B. La oferta de servicios notariales

i. Distribución geográfica de las notarías

209. A lo largo de Chile existen aproximadamente 330 notarías¹²³. Si suponemos que solo los mayores de edad podrían demandar trámites notariales, en promedio, cada notaría debe atender a un público potencial de 39.900 personas en promedio¹²⁴. Si este cálculo se desagrega por regiones, la Metropolitana es la región en la que cada notaría enfrenta una mayor demanda potencial, donde este número asciende a 52.400 personas por notaría. Por el contrario, la región de Aysén concentra el menor número de público potencial, donde se calculan solo 13.500 personas por notaría.
210. Si repetimos este ejercicio, pero considerando a la fuerza de trabajo¹²⁵, vemos que la notaría promedio enfrentaría un público potencial de 25.100 personas.

¹²³ Este número se desprende de información obtenida de la página del Poder Judicial (<http://www.pjud.cl/escalafon-judicial>) al día 30 de mayo de 2018. Sin embargo, existen dudas respecto del número exacto de notarías a nivel nacional. La Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales, por ejemplo, cifran el número de notarios en 349. Para efectos de análisis utilizamos el número oficial que se encuentra en la página del Poder Judicial.

¹²⁴ De acuerdo al Instituto Nacional de Estadísticas, en el año 2017, hay 13.939.661 individuos mayores de 18 años.

¹²⁵ Para el año 2017, el INE reporta una fuerza laboral de 8.747.740 de personas a lo largo de Chile

Tabla 15: Miles de habitantes por notaría

	Población 18 años o más	Fuerza de trabajo
Arica y Parinacota	60,8	26,1
Tarapacá	42,1	30,4
Antofagasta	31,5	20,4
Atacama	19,6	12,6
Coquimbo	33,1	21,2
Valparaíso	35,8	23,0
Metropolitana	56,0	36,1
O'Higgins	44,1	30,4
Maule	38,3	25,6
Biobío	41,9	25,4
Araucanía	37,8	25,0
Los Ríos	34,8	22,7
Los Lagos	35,4	24,8
Aysén	13,5	10,7
Magallanes y la Antártica	25,4	17,4
Total	42,2	27,3

Fuente: Elaboración propia a partir de estadísticas de población, reportadas por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE)¹²⁶, y del número de notarías, publicado por el Poder Judicial¹²⁷.

ii. Distribución geográfica y competencia

211. La distribución geográfica de las notarías, por su parte, entrega una perspectiva de las potenciales restricciones competitivas presentes en el sector. En efecto, el grado de aislamiento de los oficios notariales puede constituir una fuente de poder de mercado. Mientras mayores sean las distancias entre las notarías, el consumidor será menos sensible al precio pues los costos de transporte se vuelven más relevantes. En otras palabras, el alza en precios de una notaría se traduce en una menor pérdida de clientes mientras más aislada se encuentre.
212. Por supuesto, esta consideración es relevante para un sector económico, en la medida que los costos de transporte y precios de los servicios cobrados sean comparables, como es el caso del sector notarial chileno. Según el arancel, de los 17 trámites más frecuentes, el

¹²⁶ Base de datos demográficas y vitales publicada por el INE en el siguiente link: <http://www.ine.cl/estadisticas/demograficas-y-vitales>. [fecha último acceso: 19/06/2018]

¹²⁷ Los datos de notarios por región se encuentran disponibles en: <http://www.pjud.cl/corte-de-apelaciones>. [fecha último acceso: 19/06/2018]

precio de 11 no puede superar los 3000 pesos. Esta última cifra es comparable, por ejemplo, con el máximo del costo de transporte interurbano en la quinta región.

213. Teniendo presente lo anterior, para comprender las presiones competitivas que enfrentan las notarías, exploramos la cantidad de competidores que enfrenta cada notaría para distintos radios, a lo largo del país. Si se considera un radio de 1 kilómetro en torno a una notaría en particular, los resultados indican que, en promedio, cada notaría debe enfrentar la competencia de más de 5 notarías. No obstante, este promedio está fuertemente influido por las oficinas notariales que se ubican en Santiago Centro (SC). Como lo muestra la Tabla 16, al calcular este promedio sin considerar tal zona geográfica, éste disminuye de manera considerable. En la tabla observamos, además, un patrón similar para distintos radios que se eligen para evaluar las presiones competitivas que enfrentan las notarías.

Tabla 16: Cantidad de competidores por radio

	Radio [Km]					
	0,5	1	2	3	5	10
N° de notarías	4,2	5,0	6,6	9,3	14,5	22,6
N° de notarías (sin SC)	1,5	2,0	3,2	5,3	9,4	16,2

Fuente: Elaboración propia.

214. Es interesante analizar, adicionalmente, cuantas notarías están relativamente aisladas y su demanda potencial. Esto nos permite tener una idea del número de personas que deberían obtener sus servicios de un oferente con poder de mercado significativo. La Tabla 17 muestra el número de notarías sin competidores para distintos radios. Del total de notarías, un 38% no tiene ningún competidor en un radio de 1 kilómetro, y un 24% se encuentra sola dentro de un radio de 10 kilómetros a la redonda. En decir, casi 1 de cada 4 notarías en Chile se encuentra sin un competidor cercano. Considerando la cantidad de personas que habitan las comunas en las cuales se ubican las notarías más aisladas¹²⁸, tenemos que en 2017 la demanda potencial de éstas fue de 1,7 millones de personas, o aproximadamente un 12% de la población del país¹²⁹.

Tabla 17: Cantidad de notarías sin competidores por radio

	Radio [Km]					
	0,5	1	2	3	5	10
N° de notarías	134	121	106	103	99	80
% del total [%]	40	36	32	31	30	24

Fuente: Elaboración propia.

¹²⁸ La cantidad de personas por comuna la obtenemos de la base de datos demográficas y vitales publicada por el INE en el siguiente link: <http://www.ine.cl/estadisticas/demograficas-y-vitales>. [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹²⁹ Para esta estadística, consideramos que el universo corresponde a la población del país cuya edad es mayor o igual a 18 años.

iii. La operación de una notaría y su uso de recursos

215. Habiendo analizado la distribución geográfica y las presiones competitivas que enfrentan las distintas notarías, a continuación, se analiza la forma en que opera una notaría típica, desde la perspectiva del oferente y del demandante. Comprender la operación de la notaría, resulta fundamental pues posibilita determinar los recursos que utiliza el notario al proveer sus servicios. Al mismo tiempo, este ejercicio nos permite identificar la inversión que deben realizar los clientes, más allá del precio, para llevar a puerto un trámite notarial. El uso de tales recursos supone un costo, el cual se suma al precio que los consumidores deben pagar por recibir servicios notariales. Organizamos nuestra descripción distinguiendo dos categorías de servicios: trámites de *mesón* (o de *retail*) y *escrituras públicas*. El criterio de categorización es simple, los de mesón corresponden a todos aquellos trámites que no requieren archivo (protocolización), mientras que las escrituras públicas corresponden a instrumentos que si requieren archivo.

La perspectiva del oferente

216. Los trámites de mesón típicamente comienzan con un documento o declaración que se quiere autorizar ante notario. Los recursos empleados para llevar a cabo el trámite involucran al notario, un conjunto de funcionarios, herramientas tecnológicas, útiles y muebles de oficina, más el espacio físico donde trabajan los funcionarios, el notario, y donde se atiende al público. Típicamente el notario o los funcionarios realizan las verificaciones que el trámite amerita de manera física. Por ejemplo, en el caso de un certificado de autorización de salida de un menor del país, la notaría debe verificar la identidad de los individuos solicitando el certificado de nacimiento, y su relación de parentesco con el menor¹³⁰. Luego de realizar las verificaciones que requiere el trámite, el notario procede a dar fe, proceso que se concreta con la impresión de su firma y sello en el documento que autoriza. Tal firma puede ser electrónica o en papel. Así, el *output* generado es un documento que ha sido certificado por el notario, y que cumple con las formalidades correspondientes.
217. En el caso de los servicios considerados como escrituras públicas, el *input* para el desarrollo del servicio corresponde a uno o más documentos provistos por las partes que buscan legalizarlos, y estos documentos generalmente son redactados por sus abogados. Los recursos son similares a los necesarios para los trámites de mesón, pero estos son utilizados con distinta intensidad.
218. Esto requiere realizar labores que van más allá de las verificaciones o el testimonio que se presta en los trámites de mesón. Por ejemplo, el notario debe procurar que el formato de la escritura se ajuste al que la Ley exige, y si no es así, este debe modificarlo. De igual forma, para garantizar la integridad del instrumento, entre otras tareas, el notario deberá rubricar cada una de las hojas de la escritura e inutilizar las carillas en blanco¹³¹. Tales labores son,

¹³⁰ Véase artículo 49 de la Ley 16.618, Ley de Menores.

¹³¹ Véase artículos 403 a 414 del COT.

en los hechos, llevadas a cabo por el notario o por funcionarios, siendo el primero responsable de que éstas se cumplan a cabalidad. Además de la verificación, testimonio, estandarización y garantía de integridad, que requiere la escritura, ésta debe ser almacenada por el notario por el plazo de un año. Esta tarea debe ser realizada siguiendo un *modus operandi* detallado, especificado por el COT. En nuestra visita a una oficina notarial, se nos informó que, adicionalmente, algunas notarías mantienen copias digitales de los documentos que protocolizan. Así, probablemente, en comparación con un trámite de mesón, una escritura pública involucra un uso más intensivo de los funcionarios y del notario, así como de las herramientas tecnológicas que disponga el oficio.

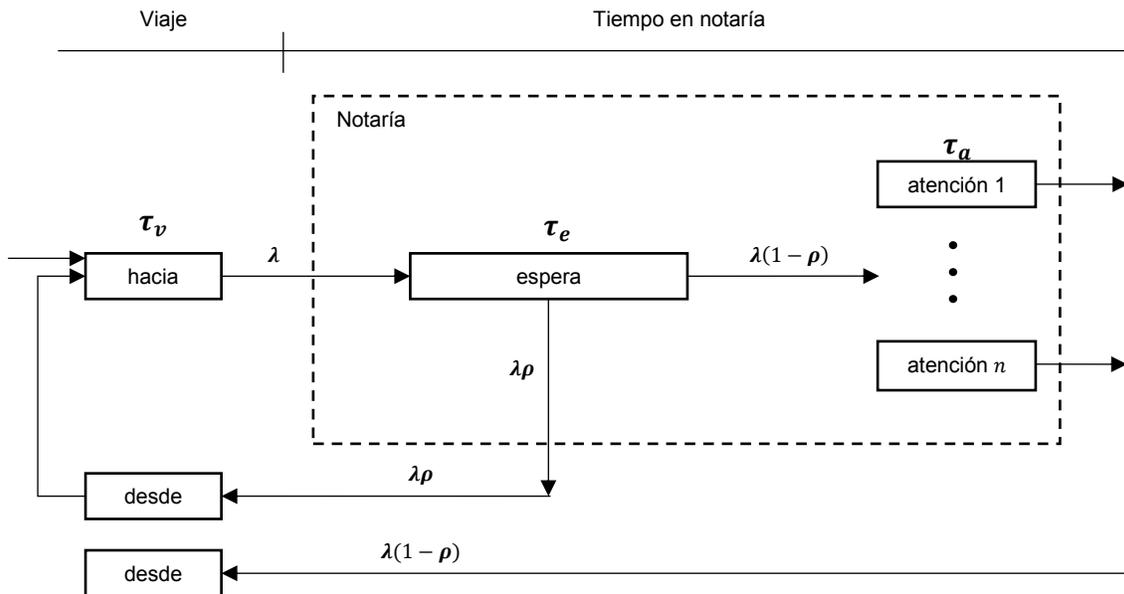
219. Además de los recursos mencionados, las notarías cuentan con algunas comodidades, incluyendo sillas en los sectores de espera, *sistemas de turnos online* (que permiten a los clientes obtener su turno en línea) y páginas web donde informan de sus servicios.

La perspectiva del demandante

220. Desde el punto de vista de un cliente, este debe usar su tiempo y (muchas veces) dinero para realizar un trámite, pues debe acudir presencialmente a la notaría. Luego, al interior de ésta, el cliente debe ingresar a distintas filas de atención según si su trámite es de mesón o escritura pública. Mientras espera, éste puede “renunciar” a terminar su trámite. Entre los posibles motivos están que, no trajo algún documento, el notario no estaba, se cansó de esperar u otro motivo. En caso de que el cliente sea atendido, le tomará cierto tiempo terminar el trámite. De esta manera, el tiempo total empleado para hacer un trámite notarial es la suma del tiempo de viaje, el tiempo de espera y el tiempo de atención. Por otra parte, si el cliente no logra terminar, deberá repetir el proceso anterior hasta completarlo.

¹³¹ Véase artículos 429 a 431 del COT.

Figura 2: La operación de una notaría desde la perspectiva del cliente



Fuente: Elaboración propia.

Nota: En la figura, λ denota la cantidad de clientes por unidad de tiempo que arriban (o tasa de llegadas) a la notaría. Esta refleja la intensidad de la demanda notarial. Llamamos τ_v al tiempo de viaje hacia o desde la notaría, τ_e su tiempo de espera, τ_a el de atención y ρ la probabilidad de no terminar su trámite. Los puntos de atención o servidores son n .

221. Para mayor claridad, y considerando que en secciones posteriores se realizarán una serie de cálculos relacionados con la experiencia de servicio, en la Figura 2 se presenta una descripción esquemática de la operación desde la perspectiva del cliente. Esta descripción es para una de las filas de atención de una notaría. El esquema es útil, pues nos permite identificar factores que afectan el uso de recursos (tiempo y dinero en transporte) por parte de un cliente. El primer factor, tienen relación con la intensidad de la demanda, la que no está controlada directamente por la notaría. En la medida que la intensidad sea mayor, manteniendo todos los demás factores constantes, los clientes esperarán más. Por otro lado, si la notaría dispone de un mayor número de funcionarios atendiendo, o si la atención es más expedita esto disminuirá el tiempo que toma realizar un trámite. Por último, la probabilidad de que un cliente no termine su trámite, afectará el tiempo total que a éste le toma recibir el servicio notarial. Mientras la probabilidad sea mayor, el cliente deberá invertir más tiempo (y posiblemente dinero en transporte) para llevar a cabo su trámite.

iv. Intensidad de los factores de producción

222. Otra característica de la oferta, que resulta de interés entender, es la intensidad de uso de los recursos que emplea una notaría para proveer sus servicios. Para ello, se realiza una categorización usual de los recursos en capital y trabajo. La primera categoría incluye, entre otros, la oficina notarial, materiales, muebles y artefactos utilizados en la prestación de los

servicios. La segunda, se constituye con los funcionarios que trabajan para el notario¹³². Si bien, dado los datos que disponemos, no podemos directamente determinar cuál es el gasto en capital de la notaría, sí podemos hacerlo para el trabajo. La información que utilizamos para estos efectos es la que solicitamos a las 20 notarías que constituyen una submuestra de las notarías encuestadas. Específicamente, utilizamos los formularios F22, y el número de funcionarios y el gasto en salarios total por notaría¹³³.

223. La Tabla 18 muestra estadísticas resumen respecto del número de funcionarios en nuestra muestra, el gasto total en salarios, y como este se compara respecto del gasto total mensual de las notarías. La tabla indica que la notaría promedio destina un 61% de sus gastos mensuales a remuneraciones, es decir, éstas utilizan primordialmente recursos humanos para llevar a cabo sus servicios. Es esperable que la intensidad de uso del trabajo sea la misma para el resto de las notarías del país. Como explicamos en mayor detalle en la subsección V.A.ii, la regulación del sector notarial hace que el sector sea más intensivo en el uso de recursos humanos. Esto pues para muchos servicios, la ley define el *modus operandi* que debe seguir el notario. En particular, en el caso de las escrituras públicas y protocolizaciones, los notarios deben procesar y almacenar tales instrumentos en papel, lo que dificulta el uso de sistemas automatizados.

Tabla 18: Intensidad de uso de capital humano

	N° empleados	Gasto mensual en salarios [MM\$]	Gasto mensual total [MM\$]	Intensidad de uso capital humano ^a [%]
Media	16	22,4	38,0	61

Fuente: Elaboración propia en base a información requerida a notarios.

Nota a: La intensidad de uso del capital humano se calcula, por notaría por mes, como el cociente entre el gasto mensual en salarios y el gasto mensual total. Se toma el promedio para todos los años requeridos (2015, 2016 y 2017).

v. Precio y calidad de servicio

224. Seguramente la información más relevante para los consumidores, y para la competencia en el mercado, se relaciona con la conducta comercial de las notarías, especialmente los precios que cobran y la calidad de servicio que proveen, cuestión que será analizada a continuación.

¹³² Esta sección busca analizar las herramientas que ocupa el notario para ofertar sus servicios. Esto no quiere decir, que el trabajo del notario no esté presente en la función de producción de una notaría.

¹³³ En general el costo total mensual lo obtuvimos del F22. Este corresponde al promedio simple del gasto anual reportado en este formulario. Para aquellos notarios que nos facilitaron el libro de ingresos y gastos, utilizamos el costo total reportado en tal documento, y no el del F22.

Precio y arancel

225. Cómo se señaló en el lanzamiento de este estudio de mercado, no existe información pública que dé cuenta de los precios que cobran los notarios por sus servicios. Y, un pre-estudio realizado por la FNE reveló que el arancel que rige los precios de los notarios de 1998, en los hechos, no se respeta. Así, resulta sumamente relevante explorar tanto el nivel de precios que los notarios cobran efectivamente, como la relación de estos precios con el arancel que los rige. Para estos efectos utilizamos dos fuentes de datos. La primera la constituye la información recabada en la encuesta realizada por la FNE, y la otra, las boletas que solicitamos a las notarías que seleccionamos aleatoriamente de la muestra encuestada. Tales boletas corresponden a las de los servicios prestados por las notarías los días en los cuales se realizó la encuesta.
226. Seguimos esta estrategia porque, tanto en las boletas como en la encuesta, existe un gran número de casos en los que no fue posible identificar el precio de los trámites realizados. En la encuesta este número asciende a 1.044, lo que es igual a un 52% de las diligencias finalizadas, y en las boletas a 1.139, lo que equivale a un 31% del total que recibimos. Esto se debió a dos motivos. El primero es que la glosa de la boleta no era interpretable, debido a que, ésta estaba en blanco, no se entendía lo que esta indicaba, o contenía una glosa genérica que no permitía identificar el servicio otorgado (“servicios notariales”, por ejemplo). En la encuesta, además, un grupo de individuos reportó no haber recibido boleta (más de un 8% de los que terminaron su diligencia). El otro motivo, fue que la glosa era interpretable, pero identificaba más de un trámite e indicaba sólo el monto total. Por supuesto, lo último no supone problemas cuando los trámites son de un mismo tipo. Sin embargo, cuando son servicios distintos no es posible asignar un precio a cada uno. Por tanto, trabajamos sólo con las encuestas y boletas para las cuales pudimos identificar con certeza el precio del trámite.
227. Para comparar el nivel de precios por trámite con lo que permite el arancel, distinguimos aquellos servicios que tienen un límite máximo fijo, de los que no. Esta distinción es relevante puesto que para los primeros podemos saber con certeza su relación con el máximo permitido por el arancel. Para los segundos, por el contrario, no podemos saberlo con seguridad. Típicamente, el límite que fija el arancel para estos trámites dependerá del monto de la transacción. Además, en algunos casos, como en el de las escrituras públicas, el máximo estará relacionado con el número de carillas.
228. La Tabla 19 resume los niveles de precios que registramos en encuestas y boletas para el primer grupo de servicios. Observamos que la mediana de todos supera el precio del arancel. Es decir, tanto en nuestra encuesta como en las boletas, al menos un 50 por ciento de los trámites tiene un precio superior al permitido. Para trámites frecuentes, como las fotocopias autorizadas, la mitad de los clientes pagaron al menos el doble de lo que el arancel establece. Para otros trámites recurrentes, como las declaraciones juradas, la mediana del precio cobrado fue 5 veces el máximo.

Tabla 19: Precio de trámites con precio máximo fijo

Tipo de trámite	Porc. de las ventas ^{a,b} [%]	Porc. del número de trámites [%]	Mediana precio encuestas [\$]	Mediana precio boletas [\$]	Precio máximo arancel [\$]	Sobreprecio ^c [%]
Fotocopia autorizada	3,8	15,0	3.000	1.000	500	200
Declaración jurada	1,6	7,0	2.500	2.500	500	500
Salida menores	1,0	3,0	6.000	5.000	1.500	333
Impuestos de timbres	0,9	1,3	17.500	N/A ^d	1.500	1.167
Carta de renuncia	0,3	2,0	3.000	2.000	800	250

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta y boletas.

Nota a: Porc. abrevia porcentaje.

Nota b: Las ventas (o ingresos) corresponden al total que registró la encuesta.

Nota c: Porcentaje del precio máximo correspondiente al mínimo entre las medianas de los precios de encuestas y boletas.

Nota d: No existen boletas distinguiendo el trámite de impuestos y timbres.

229. Para tener una noción de cómo las notarías fijan precios para el segundo grupo de trámites, y estudiar su relación con el arancel, consideramos el rango de precios máximos que tal documento identifica. Le damos un trato especial a los trámites que son escrituras públicas, esto pues, el precio máximo depende del número de carillas, además de su apreciación pecuniaria. Asumimos que las escrituras públicas tienen en promedio 10 carillas. Ésta es una presunción razonable dada la naturaleza de tales instrumentos. Así la cota superior del rango para escrituras públicas se construye como la suma del cargo base, el máximo recargo por el monto de la escritura, y el costo de las carillas, considerando nuestro supuesto. La Tabla 20 muestra los rangos calculados considerando estos supuestos.

Tabla 20: Precios trámites con precio máximo variable

Tipo de Trámite	Porc. de las ventas ^{a,b}	Porc. del número de trámites	Mediana precio encuestas	Mediana a precio boletas	Rango para precio máximo		Sobre precio
					mínimo	máximo	
	[%]	[%]	[M\$] ^d	[M\$]	[M\$]	[M\$]	[%]
Compraventa de un BR ^e	25,1	6,0	59,0	92,5	2,8	133,5	44
Promesa compraventa	11,1	3,0	50,0	15,5	2,8	5,5	282
Escritura pública	8,5	2,0	40,0	36,5	2,8	133,5	27
Transf. de vehículos ^f	6,9	2,0	30,0	25,5	2,5	12,5	204
Autorización de firma	5,1	10,0	3,3	2,5	0,5	3,0	83
Constitución sociedad	4,0	1,5	55,0	100,0	2,8	133,5	41
Finiquito laboral	3,8	17,0	3,0	3,0	0,5	3,0	100
Mandato especial	3,7	5,0	6,0	10,0	2,8	5,5	109
Poder general	3,3	8,0	3,0	3,5	2,8	5,5	55
Protesto de letra	3,0	1,3	4,0	73,5	1,0	6,0	67
Arriendo	2,4	4,0	10,0	10,0	0,5	3,0	333
Contrato de trabajo	0,7	2,0	5,0	7,5	0,5	3,0	167

Fuente: Elaboración propia.

Nota a: Porc. abrevia porcentaje.

Nota b: Las ventas (o ingresos) corresponden al total que registró la encuesta.

Nota c: Porcentaje del precio máximo (máximo del rango) correspondiente al mínimo entre las medianas de los precios de encuestas y boletas.

Nota d: M\$ quiere decir miles de pesos.

Nota e: BR abrevia bien raíz.

Nota f: Tranf. abrevia transferencia.

230. La tabla muestra, además, que existen trámites que sobrepasan el arancel. Esto ocurre incluso si comparamos el mínimo entre las medianas de los precios de encuestas y boletas, con el extremo superior del rango de precios máximos. Tal comparación la hacemos explícita en la columna de más a la derecha de la tabla, donde dividimos el primer término por el segundo. Observamos que, para trámites frecuentes, como lo son los finiquitos laborales, la mitad de los cobros son superiores o iguales al máximo que el arancel establece. Para trámites que representan una fracción relevante de las ventas (ingresos), como las promesas de compraventa, la mediana del precio es mayor al doble de lo que permite el arancel.

231. Si consideramos las estadísticas reportadas en la Tabla 19, en conjunto con las de la Tabla 20, nos podemos hacer una idea más completa de la relación de los precios cobrados respecto del arancel. Para trámites que representan cerca de un 36% de las ventas, en los días de la encuesta, la mitad de los cobros fue superior a lo permitido por el decreto. Ese mismo grupo de trámites representa un 61% del total de diligencias realizadas en nuestro periodo de estudio. Así, para al menos un 30% de los servicios prestados, su cobro fue superior a lo que el arancel establece. Lo mismo puede o no haber ocurrido para la mayor parte de la fracción restante. Sin embargo, esto no lo podemos dilucidar con los datos a los que tuvimos acceso en este estudio. Específicamente, para las diligencias con apreciación pecuniaria, no observamos el monto de la transacción¹³⁴.

Variación de precios intranotaría

232. Otra dimensión relevante por analizar, en relación a los precios, es si estos tienen varianza para un mismo trámite. En este sentido, es razonable pensar que en un mercado los precios cobrados pueden variar entre oferentes, debido a diferencias en los costos o en la intensidad de la demanda que enfrentan. Lo interesante en este mercado particular, es que hemos constatado que los precios varían incluso dentro de una misma notaría y en un mismo día. En otras palabras, las notarías discriminan entre los clientes a la hora de cobrar por un mismo servicio.

233. Para ejemplificar lo anterior, mostramos algunas boletas de servicio en las que, por un mismo trámite, en una misma notaría y en un mismo día, el precio cobrado es distinto. Es necesario recalcar, que esta comparación solo es válida cuando el precio fijado en el arancel no depende del valor de los documentos.

234. En la Figura 3, podemos apreciar que por el servicio de una fotocopia legalizada se cobraron precios de \$1.000 y \$4.000, en la misma notaría el mismo día. Utilizando boletas de otra notaría, podemos ver que, para la emisión de la carta de renuncia, se cobran precios de \$3.000 y \$4.000, además como se puede observar ambas boletas se emitieron con 3 minutos de diferencia. Por último, en la Figura 5 se observan boletas emitidas por una notaría para el día 6 de diciembre, con la glosa de autorización de viaje, en este caso los precios son de \$5.000 y \$6.000.

¹³⁴ En sólo 1 de las 2024 diligencias finalizadas que la encuesta registró pudimos identificar el monto de la transacción asociada al trámite notarial. Esto fue para una compraventa de bien raíz. Por otro lado, para ninguna de las boletas que requerimos fue posible determinar la apreciación pecuniaria del instrumento otorgado.

Figura 3: Boletas de fotocopias legalizadas

BOLETA DE HONORARIOS	
N° 00060626	
BH N°: 60.626	
2017	
Santiago, de de	Jr: SV 24.586 23.448
Sr.(es):	
Dirección:	
R.u.t.:	Ciudad: Fono:
Por Atención Profesional:	
23446,	4.000
Derechos \$	4.000
Impuestos \$	0
Total \$	4.000
Menos % Retención \$	0
Líquido a pagar \$	4.000

BOLETA DE HONORARIOS	
N° 00060625	
BH N°: 60.625	
2017	
Santiago, de de	Jr: SV 24.584 23.447
Sr.(es):	
Dirección:	
R.u.t.:	Ciudad: Fono:
Por Atención Profesional:	
23447,	1.000
Derechos \$	1.000
Impuestos \$	0
Total \$	1.000
Menos % Retención \$	0
Líquido a pagar \$	1.000

Fuente: Recopilación a partir de las boletas solicitadas a los notarios.

Figura 4: Boletas de cartas de renuncia

BOLETA DE HONORARIOS ELECTRONICA
N° 1009

Fecha: 06 de Diciembre de 2017

Señor(es):
Domicilio:

Por atención profesional:
CARTA RENUNCIA

Total Honorarios \$:	4.000
	4.000

Fecha / Hora Emisión: 06/12/2017 14:50

BOLETA DE HONORARIOS ELECTRONICA
N° 1010

Fecha: 06 de Diciembre de 2017

Señor(es):
Domicilio:

Por atención profesional:
CARTA DE RENUNCIA

Total Honorarios \$:	3.000
	3.000

Fecha / Hora Emisión: 06/12/2017 14:53

Fuente: Recopilación a partir de las boletas solicitadas a los notarios.

Figura 5: Boletas de autorizaciones de viaje

BOLETA DE HONORARIOS
N° 107372
DUPLICADO: S.I.I.
06 DIC 2017

Rut: 6.000

Profesionales

Suma \$	6.000
% Ret. Imp. Renta \$	
Líquido a Pagar \$	6.000

BOLETA DE HONORARIOS
N° 107332
DUPLICADO: S.I.I.
06 DIC 2017

Rut: 5.000

Profesionales

Suma \$	5.000
% Ret. Imp. Renta \$	
Líquido a Pagar \$	5.000

Fuente: Recopilación a partir de las boletas solicitadas a los notarios.

235. Más allá de estos casos puntuales, podemos calcular el promedio de la desviación estándar de precios al interior de cada notaría usando la encuesta y las boletas. Al igual que en la subsección anterior, trabajamos sólo con encuestas y boletas para las cuales pudimos identificar con certeza el precio del servicio. Vemos en la Tabla 21, que el trámite con mayor dispersión al interior de cada notaría es la fotocopia autorizada, donde, de acuerdo a las boletas recibidas, en promedio las notarías tienden a desviarse \$3.174 con respecto a su propio precio promedio. Si consideremos que su arancel corresponde a \$500, vemos que la desviación promedio de este precio es más de 6 veces su precio máximo oficial.

Tabla 21: Promedio desviación estándar de los precios al interior de las notarías

Tipo de trámite	Encuesta [\$]	Boletas [\$]
Carta de renuncia	0	282
Declaración jurada	2.012	747
Fotocopia autorizada	4.254	3.174
Salida de menores	866	1.449

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta y boletas pedidas a notarios

236. Por último, para poner en perspectiva los anteriores números, calculamos la dispersión de precios de estos trámites, pero entre las notarías en la muestra encuestada. Los resultados los reportamos en la Tabla 22. En este caso, vemos que la variabilidad de los precios cobrados aumenta con respecto a la variabilidad promedio de cada notaría. Esto es de esperarse, porque las notarías pueden explotar una mejor ubicación, o calidad de servicio para cobrar distinto que sus competidores. Lo que resulta sorprendente, sin embargo, es que existan trámites (como la fotocopia autorizada) cuya variabilidad al interior de una notaría, un mismo día, sea similar a la variabilidad entre notarías. Al menos para este trámite, parece difícil decidir a qué notaría acudir en base al precio que éstas cobran.

Tabla 22: Dispersión de precios entre todas las notarías estudiadas

Tipo de trámite	Encuesta [\$]	Boletas [\$]
Carta de renuncia	724	1.626
Declaración jurada	6.528	1.226
Fotocopia autorizada	6.321	3.818
Salida de menores	2.126	4.336

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta y boletas pedidas a notarios

Calidad comercial

237. En cuanto a la calidad comercial, nos enfocamos en tres aspectos. El más relevante corresponde a los tiempos que involucra un servicio al interior de una notaría: tiempos de espera, atención y tiempo total. Otras características del servicio prestado, se relacionan con la proporción de los usuarios que no puede terminar su trámite, y con las comodidades que ofrecen la notarías. Nos basamos en la información que recolectamos con la encuesta para realizar esta descripción.
238. La Tabla 23 presenta un conjunto de estadísticas que grafican la calidad comercial provista por las notarías, en términos de la variable tiempo. Una vez que ingresa a una notaría, un cliente tarda 26 minutos finalizar su trámite, en promedio. De la misma forma, es posible apreciar que la media del tiempo que esperan los clientes (14 minutos), es cercana a la del tiempo de atención (12 minutos). Por otro lado, observamos que existe una gran variación entre los encuestados. Mientras que un 50% realiza su trámite en menos de 17 minutos, el 25% que más tarda se demora cerca del doble.

Tabla 23: Tiempos de servicio en la notaría

	Tiempo de espera [minutos]	Tiempo de atención [minutos]	Tiempo total ¹³⁵ [minutos]
Media	14	12	26
Percentil 25	0	5	10
Mediana	6	10	17
Percentil 75	20	12	30
Desviación estándar	26	17	29

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

239. En cuanto a los trámites fallidos, del total de individuos, aproximadamente un 18% no pudo finalizar la diligencia que pretendía. La Tabla 24 muestra las causas que estos reportaron. Un 41% de los encuestados indicó que no finalizó su trámite por un motivo atribuible a la notaría: que el notario no estaba, que no tuvo más tiempo, o explícitamente, que fue responsabilidad de la notaría. Por otro lado, un 51% indicó motivos que no estarían bajo el control de los notarios, como lo son que a la persona le haya faltado un documento o que no haya llegado su contraparte. Existe, además, un porcentaje menor de personas que declara no haber finalizado su trámite pues este era muy caro. En principio esto sería responsabilidad del cliente. Sin embargo, en vista de lo que reportamos en las subsecciones anteriores sobre la variabilidad de los precios, tal conclusión no es tan clara. Los datos de las encuestas y boletas muestran que, es bastante difícil saber cuánto se terminará pagando por un determinado trámite.

¹³⁵ Para calcular los tiempos totales, realizamos una corrección conservadora a la información que provee la encuesta. Esta corrección permite incorporar en nuestras estadísticas a aquellos individuos que no pudieron finalizar su trámite. El Anexo F provee los detalles de esta corrección.

Tabla 24: Motivos por los cuales individuos no finalizan trámites

Motivo	N° de encuestas	[%]
El notario no estaba	137	23
No puede seguir esperando más tiempo	72	12
Responsabilidad de la notaría	38	6
No consideró que el trámite era tan caro	10	2
Me faltó un documento información	257	43
No llegó una contraparte	50	8
Otro	32	6
Total	596	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

240. Por último, la encuesta nos entrega información correspondiente a algunas de las comodidades que proveen las notarías. Una de las que identificamos, es si las notarías tienen o no un sistema de turnos online. Éste es un sistema que permite a las personas pedir turno sin la necesidad de haber llegado físicamente a la notaría. De las 77 en nuestra muestra, sólo 12, lo que representa un 17%, tiene este tipo de sistemas. Para el resto, los turnos son asignados de la manera convencional. Una segunda comodidad que detectamos es la cantidad de sillas disponibles para los clientes. Los datos recolectados en la encuesta indican que, en promedio, cada notaría dispone de 9 sillas. Además, usando la información de la intensidad de la demanda, es posible estimar que, para la notaría promedio, hay 5 personas esperando¹³⁶. Por lo tanto, en promedio, las notarías disponen de un número de sillas, que casi duplica, al de clientes esperando.

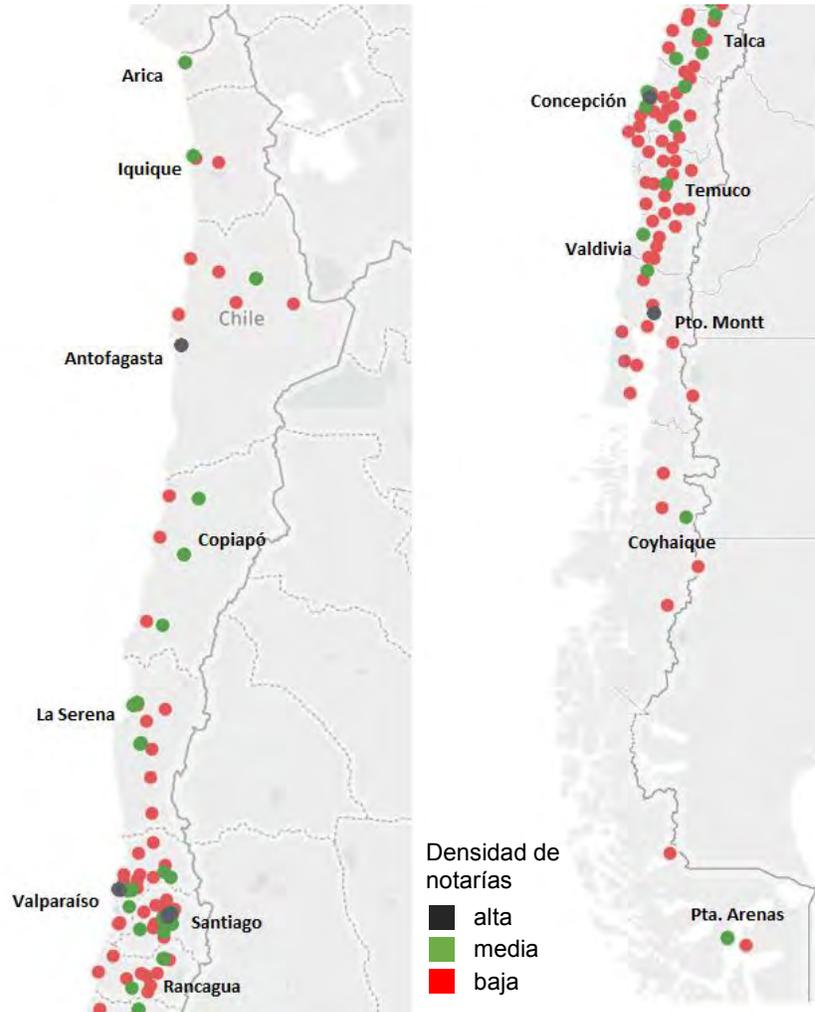
vi. Notarías según densidad de competidores

241. Además de explorar la conducta de las notarías en términos agregados, también resulta útil estudiar si la intensidad de competencia impacta en la estructura de precios y la calidad comercial
242. Para estos efectos, categorizamos a las notarías según la competencia que estas enfrentan. Realizamos esta categorización considerando la relación entre su nivel de aislamiento y las restricciones competitivas que limitan su conducta comercial –la que describimos en la subsección IV.B.ii-. En concreto, usaremos la cantidad de competidores dentro de 1 kilómetro de radio para clasificarlas dentro de tres tipos. Esto no sólo nos permite distinguirlas según la competencia que enfrentan, sino que también capturar gruesamente los distintos niveles de urbanización donde operan. Un primer tipo son las notarías ubicadas en zonas de alta densidad (de oficinas notariales), con 5 o más

¹³⁶ Para esto hemos usado la fórmula de Little. Es decir, usamos que la cantidad de personas esperando en una fila (L) es igual a la tasa de llegada al sistema (λ) por el tiempo de espera medio (τ_e), $L = \lambda \cdot \tau_e$. El parámetro λ fue calculado en la subsección IV.A.vi de este mismo informe, mientras que τ_e es el tiempo de espera medio, que consignamos en la Tabla 27. Para una prueba de esta fórmula véase Stidham, Shaler. 1974. «Technical Note—A Last Word on $L = \lambda W$ ». *Operations Research* 22 (2): 417-21.

competidores dentro del radio, aquí se ubican los oferentes situados en grandes centros urbanos. Las notarías que tienen entre 1 y 4 notarías cercanas, reflejan a las localizadas en ciudades medianas, o en el contorno de centros urbanos grandes. Por último, aquellas ubicadas en zonas de densidad baja, sin notarías a la redonda, representa a las situadas en centros de localidades pequeñas, o en ciudades relativamente aisladas.

Figura 6: Distribución geográfica de los tipos de notarías



Fuente: Elaboración propia en base a notarías reportadas por el Poder Judicial.

243. La Figura 6 muestra como los distintos tipos de notarías se distribuyen a lo largo del territorio nacional. En efecto, vemos que notarías enfrentando un mayor número de competidores a la redonda se concentran en grandes centros urbanos. En el otro extremo, las notarías enfrentando menor competencia cubren una mayor diversidad de localidades. La Tabla 25 provee un resumen del número de notarías por tipo.

Tabla 25: Distribución de tipos de notarías

Tipo notaría	Total nacional	Porc. del total nacional [%]
Densidad alta	73	22
Densidad media	136	41
Densidad baja	121	37

Fuente: Elaboración propia.

vii. Comportamiento competitivo

244. Por último, también resulta necesario analizar si la densidad de notarías afecta la competencia en el mercado, esto es, cómo el número de competidores a la redonda afecta la manera en la cual éstas fijan precios y proveen calidad de servicio.

Precio

245. En cuanto a los precios, analizamos los de aquellos servicios que no varían según características particulares, y que, por lo tanto, permiten realizar una comparación. Estos corresponden a los trámites cuyo valor no depende de variables que no observamos como, por ejemplo, una fotocopia autorizada, o una declaración jurada. Tales servicios los listamos en la Tabla 19. No encontramos una relación significativa a nivel estadístico entre los precios y las presiones competitivas enfrentadas por las notarías. Llegamos a esta conclusión corriendo una regresión para cada uno de los servicios en la Tabla 19. En cada caso, se realizó una regresión del precio del trámite, y la media de éstos, contra una serie de efectos fijos, entre ellos los tipos de notaría¹³⁷. En todas las regresiones las correlaciones entre precios y tipo de notaría no resultan significativas.

246. Este resultado indica que, al menos para los trámites que es posible comparar, las presiones competitivas no influyen su precio. Este hecho es consistente con los resultados que mostramos en la subsección IV.B.v., los que grafican la dificultad de poder comparar a las notarías en términos del precio que éstas cobran.

Calidad comercial

247. En cuanto a la calidad comercial, estudiamos como ésta varía dependiendo de la competencia que enfrentan las notarías. Al igual que en la subsección IV.B.v., descomponemos la calidad comercial en los tiempos de servicio, la proporción de los clientes que no termina un trámite y las comodidades que ofrecen las notarías.

248. La Tabla 26 presenta el promedio de los tiempos de servicio por tipo de notaría. Como vimos anteriormente, el promedio global es de 26 minutos. Sin embargo, para las notarías en zonas de densidad alta (enfrentando más competencia), este número cae a 24 minutos,

¹³⁷ Los detalles de la regresión se encuentran en el Anexo F.

mientras que, en el otro extremo, el tiempo total llega a 35 minutos para las notarías ubicadas en zonas de densidad baja.

Tabla 26: Promedio de los tiempos de servicio por tipo de notaría

Tipo notaría	Tiempo de espera [minutos]	Tiempo de atención [minutos]	Tiempo total [minutos]
Representativa	14	12	26
Densidad alta	12	12	24
Densidad media	16	13	29
Densidad baja	24	11	35

Fuente: Elaboración propia a partir de datos recabados en encuesta.

249. Es significativo que el tiempo de atención reportado es bastante similar entre las notarías. En efecto, para la notaría representativa, el tiempo de atención es de 12 minutos, igual para la notaría en zonas de densidad alta, y de 13 minutos para la notaría en zona de densidad baja. Esto indica que son los tiempos de espera los que determinan las diferencias en los tiempos totales para los distintos tipos de notarías.
250. Si repetimos este ejercicio, controlando por diversos factores, los resultados se mantienen. Específicamente, controlamos por el tipo de trámite, ya que estos pueden tener tiempos de atención y espera diferentes. Además, controlamos por la región. Este es un *proxy* de la demanda potencial, la que podría impactar el tiempo de espera al congestionar una notaría. Adicionalmente, consideramos relevante controlar por la presencia del sistema turno *online*. Este potencialmente podría bajar el tiempo de realización de los trámites.
251. Una regresión lineal que controla por los factores mencionados, muestra que las diferentes condiciones competitivas generan cambios significativos en el tiempo total. Una notaría en una zona de densidad alta (i.e. con mayor competencia) demora 0.2 horas (12 minutos) menos que una notaría en una zona de densidad baja. Además, vemos que la presencia del sistema de turno *online* reduce, de manera estadísticamente significativa, aunque en una magnitud menor, el tiempo del trámite. Al mismo tiempo, los trámites hechos en la región Metropolitana presentan una mayor demora. Por último, si el trámite fue de mesón o no, no genera cambios significativos.

Tabla 27: Regresión lineal tiempo total

Variables	Tiempo total (horas)
Densidad alta	-0.2722*** (0.0258)
Densidad media	0.0214 (0.02889)
Región Metropolitana	0.2159*** (0.0264)
Sistema turno online	-0.0428*** (0.0228)
Tramite de mesón	0.0359 (0.02057)
Constante	0.42822* (0.021078)
Observaciones	2,954
R-cuadrado	0.066

Nota 1: Errores estándar en paréntesis, *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Nota 2: Por simplicidad se omite el tipo de trámite y la comuna, así como los controles de cada individuo como sexo, ingreso, ocupación y edad. De estas últimas variables, ninguna es significativa a nivel estadístico.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos recabados en encuesta

252. En cuanto al resultado de los trámites, la Tabla 28 describe lo que ocurre para los distintos tipos de notarías. Los clientes de la notaría representativa fallan un 18,2% de las veces, mientras que completan sus trámites en un 61% de las oportunidades. Vemos que hay pequeñas diferencias según tipo de notaría, en particular, las de zonas de densidad baja tienen una tasa de tramites fallidos 2% mayor que las notarías que se encuentran en zonas de densidad alta.

Tabla 28: Resultado del trámite según tipo de notaría

Tipo notaría	Fallido [%]	Terminó [%]
Representativa	18	82
Densidad alta	18	82
Densidad media	20	80
Densidad baja	20	80

Fuente: Elaboración propia a partir de datos recabados en encuesta

253. Al controlar por otros factores, usando un método alternativo (un modelo *probit*¹³⁸), encontramos que las notarías en zonas de densidad alta fallan significativamente menos, a nivel estadístico, que las que se encuentran en zonas de densidad baja. En particular, como vemos en la Tabla 29, este último tipo de notaría tiene un 5% más de probabilidad de que los trámites no se lleven a cabo.

Tabla 29: Efectos marginales estimación Probit sobre la probabilidad de no completar un trámite

VARIABLES	Trámite fallido
Trámite de mesón	-.0277315 (.01868)
Notaría zona de densidad alta	-.0525314** (.02364)
Notaría zona de densidad media	.000572 (.02462)
Región Metropolitana	.0529051 ** (0.02914)
Sistema de turno online	.0168579 (0.02061)
Demanda Diaria	-.1019467** (0.044)
Observaciones	3,265

Notas: Errores estándar en paréntesis

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

Fuente: Elaboración propia a partir de datos recabados en encuesta.

254. En relación a las comodidades presentes en las notarías, la encuesta nos permite evaluar el uso de sistemas de turnos *online* y el número de sillas dedicadas a clientes, por tipo de notaría. Dentro de los oficios que estudiamos, sólo un 16% cuenta con sistemas de turnos *online*. Por otro lado, dentro de las notarías en zonas de densidad baja, i.e. las relativamente aisladas, ninguna lo ha implementado. La Tabla 30 muestra un resumen.

¹³⁸ Este modelo es el estándar para analizar los factores que determinan la probabilidad de ocurrencia de un suceso, en este caso, de que el trámite no se lleve a cabo. En particular, se estima $\Pr(y = 1) = f(x\beta)$.

Tabla 30: Comodidades de las notarías

Tipo Notaría	Sistema de turno <i>online</i>	Sillas para clientes	N individuos promedio en zona de espera	Ratio Sillas/personas esperando
	[%]			
Representativa	16	8,9	5,2	1,71
Densidad alta	19	8,3	4,8	1,73
Densidad media	18	8,3	3,8	1,72
Densidad baja	0	11,5	6,9	1,66

Fuente: Elaboración propia a partir de datos recabados en encuesta

255. La segunda comodidad que es posible evaluar con la encuesta, son las sillas destinadas a los usuarios que esperan para realizar su trámite. Las notarías más aisladas son las que tienen más sillas disponibles. Sin embargo, al mismo tiempo, éstas son las que en promedio tienen un mayor número de individuos esperando a ser atendidos. Luego, si calculamos la cantidad de sillas por cada persona esperando, esta ratio es bastante similar entre tipos de notarías, pero levemente menor para las notarías aisladas.

V. IMPLICANCIAS ECONÓMICAS DE LA REGULACIÓN

256. Como ya hemos observado, en Chile la provisión de servicios notariales se encuentra altamente regulada. Actualmente, en el sector se restringen la entrada y la conducta comercial del notariado. Ambos tipos de restricciones impactan negativamente la libre competencia en este sector, lo que finalmente se traduce en una provisión de servicios notariales ineficiente, y con escasa innovación.
257. Por otro lado, estas consecuencias parecen no tener un contrapeso positivo relevante. Como lo concluye la Sección IV.C, las fallas de mercado, que potencialmente justificarían una regulación tan restrictiva, no están presentes de manera acentuada en el contexto chileno. De los 17 servicios más recurrentes –según la encuesta realizada por la FNE-, que representan un 85% de los ingresos de una notaría representativa, ninguno requiere pericia jurídica sustantiva para ser llevados a cabo.
258. Es importante notar, además, que para una proporción numerosa de estos servicios (los trámites denominados de mesón o *retail*), la presencia de asimetrías de información no es importante. En estos casos, para un cliente es relativamente sencillo verificar que se hayan cumplido las formalidades que la realización del servicio requiere, constatando de esta manera la calidad legal e integridad del mismo. Luego, cualquier argumento en favor de regular tales servicios pierde sustento. Así, es razonable afirmar que la regulación del sector notarial chileno es desproporcionada.
259. En esta sección estudiamos en detalle la proporcionalidad de esta regulación. Dimensionamos las consecuencias económicas, y evaluamos si la normativa actual tiene sustentos sólidos. Primero, identificamos las restricciones relevantes desde la perspectiva de la libre competencia, y discutimos por qué éstas se traducen en ineficiencias que finalmente impactan a los consumidores. Luego, realizamos una serie de análisis para estimar la dimensión de tales ineficiencias. Además, para cada uno de los 17 servicios notariales más recurrentes, evaluamos el sustento existente para la actual regulación. Específicamente, analizamos la importancia de las fallas de mercado, que (discutiblemente) justifican regular su provisión. Por último, discutimos aspectos problemáticos de la fiscalización del sector.

A. Obstáculos a la competencia y sus implicancias

260. Como ya hemos observado, en Chile la provisión de servicios notariales se encuentra altamente regulada. Actualmente, en el sector se restringen la entrada y la conducta comercial de los notarios. Ambos tipos de restricciones impactan negativamente la libre competencia en este sector, lo que finalmente se traduce en una provisión de servicios notariales ineficiente y con escasa innovación. Por otro lado, estas consecuencias parecen no tener un contrapeso positivo relevante. Como lo concluye la Sección IV.B., las fallas de mercado -asimetrías de información y externalidades positivas-, que potencialmente justificarían una regulación más restrictiva, no están presentes en el contexto chileno. Lo

anterior, puesto que un análisis detallado de los 17 servicios más recurrentes, de acuerdo a la encuesta de la FNE, permite concluir que en ninguno de ellos se requiere conocimientos legales para ser llevados a cabo. Es importante notar, además, que para una proporción numerosa de estos servicios (los denominados trámites de mesón), la presencia de asimetrías de información no es importante. En estos casos, para un cliente es relativamente sencillo verificar que se hayan cumplido las formalidades que la realización del servicio requiere, constatando de esta manera la calidad legal e integridad del mismo. Lo anterior, permite concluir que en, relación a estos servicios, no existe sustento suficiente, para justificar una regulación como la presente en el sistema latino. Así, es posible afirmar que la regulación vigente para el sistema nacional es excesiva considerando el rol que los notarios cumplen.

261. Habiendo expuesto ya la manera en que se regula en Chile la actividad, en esta sección se analiza la regulación desde una óptica económica buscando definir si ella es adecuada o excesiva. Para ello, primero se identifican las restricciones relevantes desde la perspectiva de la libre competencia, y se discute por qué éstas se traducen en ineficiencias que finalmente impactan a los consumidores. Luego, se realizan una serie de análisis para estimar la dimensión de tales ineficiencias. Además, para cada uno de los 17 servicios notariales más recurrentes, evaluamos el sustento existente para la actual regulación. Específicamente, analizamos la importancia de las fallas de mercado que (discutiblemente) justifican regular su provisión. Por último, discutimos aspectos problemáticos de la fiscalización del sector.

i. Barreras de entrada

262. Los notarios tienen derechos exclusivos sobre gran parte de los servicios que prestan. Salvo que la Ley lo especifique de otro modo, un notario es el único agente cuyo testimonio (o el acto de dar fe) tiene carácter probatorio. Esto es, para verificar la veracidad de un acto, no se requiere prueba adicional ante una corte más allá del testimonio que prestó el notario. Así mismo, salvo en casos excepcionales, los notarios son los únicos que tienen la potestad de autenticar firmas. En este sentido, la verificación que hace un notario de la identidad del firmante de un documento es prácticamente inimpugnable. Además, los notarios tienen derechos exclusivos sobre la extensión y el almacenamiento de escrituras públicas, el almacenamiento de documentos protocolizados, así como sobre el otorgamiento de copias de tales instrumentos (estos últimos, por un año)¹³⁹.
263. Desde el punto de vista de la competencia, tales derechos exclusivos no supondrían problema si no hubiese restricciones para acceder al rol de notario. En la práctica, existen limitantes, tanto cualitativas como cuantitativas¹⁴⁰, determinando quiénes pueden ejercer

¹³⁹ Véase artículo 401 del COT.

¹⁴⁰ La distinción entre restricciones de entrada cuantitativas y cualitativas la hace la OCDE en su estudio de la competencia en los servicios profesionales (OECD. 2009. «Competitive Restrictions in Legal Professions». DAF/COMP(2007)39. Policy Roundtables. Organization for Economic Co-operation and Development, https://www.oecd.org/regreform/sectors/40080343.pdf_pp.32-33 [fecha ultimo acceso: 19/06/2018].

este rol. Las restricciones cualitativas definen la formación de los individuos que pueden postular a un cargo notarial. En Chile, los postulantes deben ser abogados y haber ejercido la profesión por un año. En términos de las restricciones cuantitativas, existe un número fijo de oficinas notariales, las que son determinadas exógenamente, ya sea por la normativa, o por el Presidente de la República, previo informe favorable de la Corte de Apelaciones que corresponda¹⁴¹. En cuanto a su duración en el cargo, una vez que un individuo es nombrado notario, tiene el derecho a permanecer en la plaza que se le asigna hasta la edad de 75 años¹⁴².

264. Las restricciones cualitativas son particularmente preocupantes, puesto que limitan fuertemente los perfiles de los individuos que pueden acceder al cargo de notario. Y, en el caso de que existiesen espacios importantes para la discrecionalidad en la selección, estos estarían amplificando las barreras a la entrada. Los candidatos más competentes podrían no ser seleccionados y, en largo plazo, ser disuadidos de participar. En la medida que los concursos notariales supongan una inversión en tiempo y preparación, y un resultado incierto, los espacios para discrecionalidad desincentivarían el esfuerzo. El mayor espacio para la discrecionalidad, en el proceso de selección de notarios, es en la formación de las ternas. Si bien, el poder judicial establece criterios objetivos para preseleccionar un conjunto de candidatos¹⁴³, luego de esto, los parámetros utilizados para formar las ternas, que serán enviadas al Ministerio de Justicia, no se conocen con certeza. Tampoco es claro el criterio que utiliza el Ministerio de Justicia para seleccionar al notario.
265. En relación a las barreras de entrada, unos de los fines del estudio, era analizar la manera en que se llevaban a cabo los concursos que realiza cada Corte de Apelaciones para formar las ternas, de las cuales el Ministerio de Justicia elige a quienes ejercen el cargo de notario. El motivo principal del análisis que se pretendía realizar, era identificar si existían patrones objetivos que explicaran la formación de las ternas, y la elección final de los notarios, para luego, evaluar críticamente dichos patrones. Lamentablemente no tuvimos acceso a dicha información, por lo cual este análisis no pudo ser realizado.
266. En resumen, la combinación de derechos exclusivos y limitaciones de acceso hacen que los notarios enfrenten presiones competitivas menores por parte de potenciales entrantes. Este efecto probablemente sea exacerbado por los espacios de discrecionalidad en la selección presentes en la Ley. Del potencial de agentes económicos (organizaciones o individuos) con las capacidades suficientes para prestar, por ejemplo, servicios de autenticación de firma, sólo un grupo reducido puede proveerlos¹⁴⁴. Estos deben ser

¹⁴¹ Véase artículo 400 del COT.

¹⁴² Véase artículo 495 bis del COT.

¹⁴³ Véase, por ejemplo, las bases para el concurso de notario, publicadas en internet el 15 de 2016. url: http://servicios.poderjudicial.cl/concursos/mostrar_pdf.php?etapa=0&crr=14285 [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹⁴⁴ Por supuesto, con el nivel de validez que la normativa le confiere al notariado.

abogados, con un año de experiencia, y deben ser seleccionados para el cargo, en última instancia, por el Presidente de la República.

267. Además, el acceso a la provisión de tal servicio será posible en la medida que exista una oficina notarial disponible a la que el candidato pueda postular. Es interesante notar, además, que las barreras a la entrada que enfrenta un agente económico para proveer servicios de autenticación de firma son las mismas que éste enfrentaría para prestar servicios de administración (extensión y almacenamiento) de escrituras públicas. Claramente, la naturaleza de ambas tareas es diversa, por lo que resulta lógico considerar el resguardo de tales labores de manera distinta.

ii. Regulaciones conductuales

268. Además de la entrada, la normativa regula la conducta comercial del notariado. En general, este tipo de restricciones involucra limitaciones a los precios, a la publicidad y a la organización del negocio¹⁴⁵.

269. En el caso chileno, la normativa regula precios, y la organización del negocio notarial, pero no existen limitaciones relevantes a la publicidad que pueden hacer los notarios. Los precios que estos pueden cobrar están supeditados principalmente al arancel que fija el Ministerio de Justicia¹⁴⁶. Este establece restricciones de precio máximo por cada servicio. Tales limitantes pueden tener una estructura simple, cobrándose un valor máximo fijo (por ejemplo, declaraciones juradas), o una más compleja, estableciéndose cargos que dependen del monto de la transacción que se legaliza o del número de hojas del documento (por ejemplo, escrituras públicas).

270. Asimismo, la manera en la cual se organiza su negocio se encuentra fuertemente restringida. El notario sólo puede brindar servicios dentro del territorio asignado, en la jurisdicción que le corresponda. Además, toda verificación de identidad y testificación que éste realice requiere su presencia. Por último, el COT regula fuerte y detalladamente la administración de escrituras públicas y el almacenamiento de documentos protocolizados. Éste establece en detalle el *modus operandi* que debe seguir un notario para cumplir con los objetivos de tales labores.

271. Para tener en mente algunos ejemplos concretos, considérese el servicio de otorgar y resguardar una escritura pública. Éste tiene como fin último generar un documento estandarizado, integro, y almacenar tal documento de manera organizada y segura, garantizando que su acceso sea expedito y permanente. Concentrándonos en el objetivo de garantizar la integridad del instrumento, observamos que la normativa le exige al notario

¹⁴⁵ Véase, por ejemplo, TAVARES, António F y RODRIGUES, Miguel A. (2013) Op. Cit.

¹⁴⁶ Véase descripción de arancel en Sección III.B.ii.

cumplir una serie de formalidades. Entre otras, este debe rubricar todas las fojas de la escritura, e inutilizar el reverso no escrito de cada hoja con su firma y sello¹⁴⁷.

272. Otro ejemplo emerge de analizar como el COT consigue el objetivo de almacenar el contenido de las escrituras de manera organizada y segura. Los artículos 429 a 431 de dicha norma, especifican en detalle como el notario debe conservar tales instrumentos por el periodo de un año (luego son enviados al Archivo Judicial). Entre otras actividades, los notarios deben mantener protocolos, los que deben empastar a lo menos cada 2 meses y no deben exceder las 500 fojas. Además, se requiere de un libro repertorio, donde notarios deben asignar un número a cada escritura según orden de presentación, y dos índices, uno público y otro privado, donde las escrituras se ordenan alfabéticamente según el nombre de los otorgantes.
273. Dado el panorama tecnológico actual, resulta razonable considerar que existan alternativas más eficientes para garantizar la integridad de instrumentos públicos, así como su almacenamiento organizado y seguro. De hecho, el análisis de la Sección V.B.ii ilustra las potenciales ineficiencias inherentes a la alternativa tecnológica que la normativa impone.

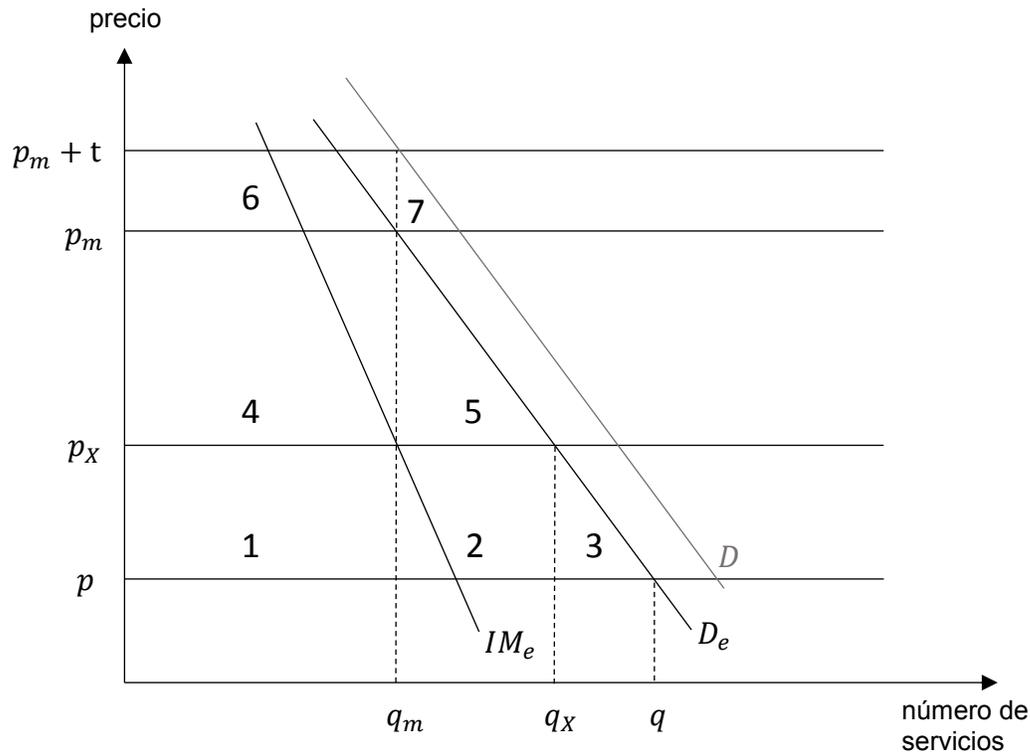
iii. Implicancias económicas

274. Como hemos observado, la regulación actual del sector notarial chileno restringe fuertemente la entrada y la conducta comercial. Las restricciones a la entrada son problemáticas pues blindan a los notarios de la amenaza de potenciales entrantes y, en el caso de las oficinas ubicadas en localidades aisladas, les otorga poder monopólico. Como lo documenta la Tabla 17, cerca de un cuarto de las notarías de Chile no tienen competidores en un radio de 10 km. Posiblemente este sea uno de los motivos por el cual la normativa también restringe los precios que puede cobrar el notariado. Al imponer límites máximos, los notarios no tendrían completa libertad para ejercer el poder mercado que les confiere las barreras a la entrada que impone la regulación. En otras palabras, tal limitante impediría que estos cobrasen precios excesivos (supra competitivos). Por otra parte, regular imponiendo precios máximos, y no fijos, tendría el beneficio de permitir la competencia en precios, bajo el umbral.
275. En la práctica, sin embargo, observamos que la regulación de precios no cumple con tales objetivos. Nuestra encuesta indica que los notarios no respetan las restricciones de precio máximo. Como lo muestra la Figura 7 en 12 de los servicios presentes –que representan el 41% de los ingresos del notariado y el 68% en términos del número de trámites— observamos precios que son sistemáticamente superiores a los límites que la normativa impone; para el resto de los servicios no podemos afirmar que esta situación ocurra, pero tampoco se puede descartar, puesto que se requeriría un nivel de detalle de los actos notariales que no se encontró en ninguna boleta revisada.

¹⁴⁷ Véase artículos 403 a 414 del COT.

276. Además, una de las conclusiones que podemos formular razonablemente, a partir del análisis de la oferta, es que las notarías compiten en calidad comercial, y no en precio. La Sección IV.B da cuenta de dos hechos sugerentes. Primero, observamos que los precios cobrados por las notarías son prácticamente los mismos, independiente de la densidad notarial –el proxy que utilizamos para capturar presiones competitivas–. Segundo, las notarías ubicadas en áreas más densas, presentan un mejor desempeño en términos de su calidad comercial: menores tiempos de espera y tiempo total por servicio, mayores comodidades (sistema de turno online y sillas por cliente esperando), y los clientes declaran estar más satisfechos.
277. En resumen, la regulación actual otorga derechos exclusivos al notariado sin restringir, en los hechos, los precios que estos cobran; y, adicionalmente, la competencia entre notarías probablemente no se da en esta dimensión. Esta situación trae de la mano una serie de consecuencias para los consumidores de servicios notariales y para la sociedad en general. Éstas incluyen *rentas monopólicas*, una *asignación ineficiente* de recursos, *ineficiencias productivas*, y *costos indirectos*. El gráfico de la Figura 7 esquematiza estos efectos, los que describimos en detalle a continuación.

Figura 7: Implicancias económicas de la regulación del sistema notarial chileno



Nota: En el esquema, D identifica a la curva de demanda en ausencia de los costos no pecuniarios. Las curvas D_e y IM_e representan la demanda e ingreso marginal cuando tales costos están presentes. La cantidad y precio de equilibrio en condiciones competitivas es (q, p) cuando la tecnología productiva es la óptima, y (q_x, p_x) cuando no. Bajo un régimen monopólico el precio de equilibrio es p_m y la cantidad demandada q_m . Por último, t corresponde al costo indirecto por servicio.

Fuente: Elaboración propia, basado en MOTTA, Massimo. 2004. Competition policy: theory and practice. Cambridge University Press. pp. 39-55.

Rentas monopólicas

278. Las rentas monopólicas¹⁴⁸ corresponden a las que obtiene un monopolista al cobrar precios superiores a los que cobraría si éste estuviese inmerso en un sector competitivo. Éstas no supondrían costos desde una perspectiva social, puesto que el monopolista las podría invertir en actividades productivas. No obstante, tales rentas son transferencias desde los consumidores a los notarios. Si el sector fuese competitivo, éstas serían percibidas por los clientes de las notarías, al pagar menores precios. En el esquema de la Figura 7, las rentas monopólicas corresponden al área rectangular número 4.

¹⁴⁸ En un sector como el notarial resulta más preciso referirse a las rentas monopólicas como *rentas supra competitivas*. Al igual que las monopólicas, estas son rentas superiores a las que el notariado podría acceder si el mercado fuese competitivo. Sin embargo, en estricto rigor, estas no son necesariamente iguales a las que un monopolista tendría acceso. En la medida que la competencia en este mercado determine los precios, las rentas supra competitivas deberían ser inferiores a las monopólicas. En lo que sigue, utilizamos indistintamente ambos términos entendiendo que estamos haciendo alusión al concepto de rentas supra competitivas.

279. Por último, consideramos importante notar otro aspecto de estas rentas. Si bien, en principio éstas representan transferencias, existe evidencia importante que señala que al menos parte de las rentas supra competitivas son destinadas a actividades improductivas. Este fenómeno, conocido como la *búsqueda de rentas* (“*rent-seeking*”), corresponde al hecho de que agentes económicos con (o en busca de) poder de mercado disipan rentas en actividades cuyo fin último es obtenerlas y sustentarlas en el tiempo¹⁴⁹. Estas actividades incluirían la captura regulatoria, el financiamiento de lobistas y aportes a campañas electorales, entre otras. La medición precisa del costo social asociado a la búsqueda de rentas es un área de investigación aún abierta. Sin embargo, actualmente existe evidencia empírica mostrando que tal costo puede ser parte importante de las rentas monopólicas¹⁵⁰.

Ineficiencias de asignación

280. Un segundo efecto, que se aprecia en sectores con bajos niveles de competencia, es que la cantidad demandada es menor a la que existiría en condiciones competitivas. Esto ocurre simplemente porque los prestadores de servicios cobran precios superiores a los que podrían cobrar en un sector competitivo. En el caso de este mercado, esta disminución en la cantidad demandada afecta tanto a los notarios, como a sus clientes. Ambos dejan de percibir los beneficios asociados a un mayor número de servicios, provistos a un menor precio. En este sentido la ineficiencia monopólica representa un costo social. En el esquema de la Figura 7, tal ineficiencia corresponde al triángulo número 5.

Ineficiencias Productivas

281. Otra de las implicancias asociada a bajos niveles de competencia en un sector, es que su productividad es menor. En otras palabras, las compañías operando en este mercado, tienden a producir de manera menos eficiente. En el esquema de la Figura 7, la conducta del monopolista no solo se traduce en una pérdida social igual al triángulo 5, sino que ésta incluye además las regiones 1, 2 y 3. Si el sector fuese competitivo, los notarios no sólo cobrarían menores precios, debido a las presiones de sus competidores y de potenciales entrantes, sino que operarían de manera más eficiente. Esto les permitiría bajar aún más sus cobros.

¹⁴⁹ TULLOCK, Gordon. 1967. «The Welfare Costs of Tariffs, Monopolies, and Theft». *Economic Inquiry* 5 (3): 224-32 formula el concepto por primera vez, KRUEGER, Anne O. 1974. «The Political Economy of the Rent-Seeking Society». *The American Economic Review* 64 (3): 291-303 acuña su denominación más común (búsqueda de rentas), y POSNER, Richard A. 1975. «The Social Costs of Monopoly and Regulation». *Journal of Political Economy* 83 (4): 807-27 aplica el concepto por primera vez para medir el costo social de un monopolio, o de la regulación que lo induce.

¹⁵⁰ ROSAL, Ignacio Del. 2011. «The Empirical Measurement of Rent-Seeking Costs». *Journal of Economic Surveys* 25 (2): 298-325 revisa las investigaciones empíricas más relevantes.

282. Tal beneficio de un sector más competitivo, emerge en el tiempo como el resultado de dos mecanismos: selección Darwiniana e incrementos en eficiencia. El primero corresponde al hecho de que la competencia hace que productores más eficientes (y, por lo tanto, capaces de cobrar menores precios) tengan una mayor participación de mercado. Esto, consecuentemente, se traduce en que las participaciones de aquellos con menor productividad se reduzcan, forzando a los de peor desempeño a salir del sector. Es decir, este proceso logra subir los niveles mínimos de productividad necesarios para participar en el mercado¹⁵¹.
283. Además de la selección Darwiniana, sectores con niveles de competencia mayor pueden proveer mayores incentivos para mejorar la tecnología productiva. En general, la implementación de tales mejoras requiere de un tiempo, durante el cual, los costos de operación serán superiores a los que fueron antes de la implementación. Tal incremento estará asociado a, por ejemplo, la puesta en marcha de la nueva tecnología o la capacitación de la fuerza de trabajo. Dado este escenario, productores con poder monopólico tienen menos incentivos a incurrir en este sacrificio. Su costo alternativo es mayor. La rentabilidad que obtienen por unidad producida es superior a la que obtendrían en un sector con mayor competencia¹⁵².
284. Como discutimos en la Sección V.A.ii, las ineficiencias productivas son evidentes en el sector notarial. La falta de competencia es, sin duda, una de las explicaciones relevantes a este fenómeno. No obstante, la regulación conductual, en especial la que rige la administración de escrituras públicas y protocolizaciones, es otro factor para considerar. Al establecer en detalle las labores que debe ejecutar el notariado para cumplir con los objetivos de estos servicios, no existe espacio para innovar.
285. Como veremos en la Sección V.B.ii, existe un amplio rango de tecnologías menos costosas que permiten administrar escrituras públicas. Lamentablemente, éstas no pueden implementarse porque la normativa establece en detalle la alternativa tecnológica a utilizar. Esto es particularmente preocupante, en vista de que las escrituras públicas representan parte importante de los ingresos del notariado, un 56% según la encuesta realizada.

Costos indirectos

286. Adicionalmente, la regulación conductual del notariado genera ineficiencias productivas que no se reflejan en los precios. Gran parte de los servicios notariales requieren la presencia del notario para que este testifique y realice verificaciones. Si bien la normativa no impide que los notarios celebren tales actos fuera de sus dependencias, en la práctica un gran

¹⁵¹ Véase, por ejemplo, Syverson (2004a), Foster, Haltiwagner y Krizan (2006), y Syverson (2007). Estos trabajos confirman la presencia del mecanismo de selección Darwiniana en las industrias del concreto y del consumo minorista.

¹⁵² Disney et al. (2003a, 2003b), Syverson (2004b), Smitz (2005) y la U.K. Office of Fair Trading (2007), entre otros, proveen evidencia de mejoras en productividad cuando la competitividad en un sector aumenta.

porcentaje ocurre en éstas¹⁵³. Así, generalmente, las personas deben asistir a la oficina notarial para ser atendidos. El tiempo gastado por los individuos en hacer un trámite, más sus costos de movilización, son recursos en los que deben incurrir para obtener un servicio notarial. Económicamente, el costo de estos recursos se puede considerar como un impuesto. Al reducir el excedente de los usuarios de las notarías, este contrae la demanda, sin traducirse en ingresos para el notariado. Este impuesto, sin embargo, no es recaudado por el estado, ni por ningún otro agente en la economía. Este representa, en efecto, un costo social. En el esquema de la Figura 7, el costo no pecuniario está representado por las áreas 6 y 7.

Demanda Inducida

287. Finalizamos esta sección, constatando un tipo de ineficiencia que no es producto de la regulación del sector notarial, sino del accionar burocrático del estado. Esta emerge producto de que algunas instituciones estatales, exigen certificados para acreditar la fidelidad de información que otras instituciones estatales poseen. Un ejemplo de lo anterior, es la legalización que exige el Registro Civil de la traducción oficial del certificado de nacimiento de un menor nacido en el extranjero. Esta traducción es provista por el Ministerio de Relaciones Exteriores. Y, el registro civil les solicita a los individuos una copia legalizada de esta la traducción, en vez de solicitarla directamente al Ministerio mencionado. En este caso, el *modus operandi* del Registro Civil resulta anacrónico, generando un costo pecuniario y de tiempo innecesarios.

B. Una estimación de las ineficiencias presentes en el sector

288. En este apartado cuantificamos algunas de las implicancias que discutimos en la sección anterior. Nos concentramos en aquellos costos que son razonablemente estimables, dado los datos que dispusimos en nuestro estudio. Específicamente cuantificaremos las rentas monopólicas, ineficiencias productivas y los costos indirectos asociados al sistema notarial. Las cuantificaciones de los dos últimos, serán subestimaciones del valor efectivo. Esto pues no dispusimos de información suficiente para estimar la elasticidad de la demanda notarial, un insumo clave para poder dimensionar la magnitud de las regiones 2, 3, y 7 de la Figura 7. Por el mismo motivo, no cuantificaremos las ineficiencias de asignación, correspondiente al triángulo 5 en la figura. Nuestras cuantificaciones corresponden a agregados anuales, incluyendo a la mayor parte de las notarías.

i. Rentas monopólicas

289. Como observamos anteriormente, las rentas monopólicas son las que obtiene el notariado al cobrar precios mayores a los que podría en condiciones competitivas. En principio estas

¹⁵³ Esto lo podemos concluir al contrastar nuestras encuestas, las boletas y declaraciones de ingresos y costos de los notarios, y los datos que reporta el SII.

son transferencias desde los consumidores a los notarios, y pueden constituir perdidas sociales en la medida que la búsqueda de rentas en el sector sea prominente.

a) *Las rentas del notariado*

290. Para cuantificar las rentas monopólicas, se requiere inicialmente cuantificar las rentas del notariado. Estas corresponden a la suma de las rentas que el notariado obtendría en condiciones competitivas, y las que obtiene por su capacidad de ejercer poder de mercado. Para dimensionar las rentas, utilizamos las declaraciones de impuestos anuales de los notarios, registradas en el formulario F22 del Servicio de Impuestos Internos (SII). Solicitamos, de manera agregada, la información contenida en éste formulario para agrupaciones de notarios que ejercieron el rol en los años 2015, 2016 y 2017. Adoptamos esta estrategia, puesto que, la reserva tributaria impide al SII entregar información cuyo nivel de desagregación sea inferior a 11 individuos. Así, formamos 8 grupos de notarías, los que construimos considerando sus ubicaciones en las distintas regiones del país. Para aquellas regiones, con un número relativamente alto de notarios, formamos agrupaciones considerando subdivisiones de éstas. Por el contrario, juntamos a las regiones que tenían un número relativamente bajo de notarías. La Tabla 31 especifica cómo se constituyen las agrupaciones y cuantas notarías existen en cada una de las agrupaciones.
291. Es importante explicar por qué el total nacional de notarías que reportamos en la Tabla 31, es notoriamente menor que las 330 que hemos mencionado previamente en este estudio (por ejemplo, en la Subsección IV. B). El motivo es que las notarías que consideramos para el ejercicio del cálculo de rentas, corresponden a aquellas que sólo son notarías. Esto se debe a que, para cerca del 22% de las notarías del país, el notario es además conservador y/o archivero. Por lo tanto, en estos casos, que denominaremos *oficios mixtos*, no podemos saber las rentas asociadas a servicios notariales. La inclusión de estas notarías en nuestras agrupaciones podría traducirse en una sobrestimación de las rentas. Para hacer frente a esto, decidimos adoptar un enfoque conservador en nuestra estimación, considerando la información tributaria correspondiente a notarías que no son oficios mixtos. Los totales de rentas, ingresos y costos necesariamente corresponderán a una cota inferior de tales magnitudes a nivel nacional.

Tabla 31: Número de notarías por agrupación

Agrupación	Zona geográfica	2015	2016	2017
A	Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Coquimbo	28	29	31
B	Valparaíso	21	22	27
C	Santiago Norte, Oriente, Estación Central, Cerrillos y Maipú	29	30	30
D	Santiago Centro	29	31	37
E	Santiago Sur	26	30	31
F	O'Higgins, Maule	23	25	27
G	Biobío, Araucanía	28	32	31
H	Los Ríos, Los Lagos, Aysén, Magallanes	21	21	21
Total nacional		205	220	235

Fuente: Elaboración propia basada en registro de notarios del Poder Judicial, y los datos que solicitamos al SII.

Nota: El número de notarías corresponde al número que declaró impuestos, de acuerdo a lo que nos informa el SII.

292. De los campos que contiene el formulario F22, nos concentramos en aquellos que resultan relevantes para cuantificar las rentas del notariado. Los notarios caen en la categoría de los profesionales que describe el artículo 42 de la Ley de Impuesto a la Renta¹⁵⁴. Estos deben detallar la composición de sus rentas en el “Recuadro N° 1: Honorarios” al reverso del formulario F22¹⁵⁵. Los ingresos brutos debido a la actividad de su giro, están reflejados en la suma de los campos 461 y 545: “Honorarios Anuales con Retención” y “Honorarios Anuales sin Retención”, respectivamente.
293. Por otro lado, los gastos efectivamente desembolsados o pagados en el ejercicio de su actividad, se encuentran en el campo 465 del formulario, denominado “Gastos Efectivos”. Existe la posibilidad de que los profesionales decidan sustraer de sus impuestos, gastos presuntos en vez de los efectivos. A diferencia de estos últimos, los presuntos son gastos que se asume fueron realizados por el profesional en el ejercicio de sus actividades. Estos corresponden al mínimo entre el 30% de sus ingresos brutos (campo 547 del formulario) y un límite máximo que establece la Ley, el que cambia año a año¹⁵⁶. Estos son reportados en el campo 494 del formulario F22. La Tabla 32 resume las rentas de las notarías para los años 2015 y 2016. Estas corresponden simplemente a la diferencia entre los ingresos y los gastos (efectivos o presuntos) de tales periodos.

¹⁵⁴ Véase Art. 42 numeral 2 de la Ley de Impuesto a Renta.

¹⁵⁵ Véase instrucciones en el Suplemento Tributario de 2017 pp.145-169: http://www.sii.cl/destacados/renta/2017/suplemento_tributario_2017.pdf [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹⁵⁶ Véase en el sitio web del SII los montos máximos de gastos presuntos profesionales y otros: http://www.sii.cl/valores_y_fechas/renta/2017/personas_naturales/monto_maximo_gp.html. [fecha último acceso: 19/06/2018]

Tabla 32: Rentas por agrupación y año para las notarías de Chile, excluyendo oficinas mixtos

Grupo	2015			2016			2017		
	Total año	Media año ^a	Media mes ^b	Total año	Media año	Media mes	Total año	Media año	Media mes
	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$
A	3.365	120	10	3.580	123	10	3.991	128	11
B	1.875	89	7	2.399	109	9	2.940	108	9
C	7.053	243	20	7.571	252	21	8.243	274	23
D	8.854	305	25	8.986	289	24	10.781	291	24
E	2.377	91	8	2.798	93	8	3.130	100	8
F	2.609	113	9	2.943	117	10	3.502	129	11
G	4.472	159	13	4.877	152	13	5.236	168	14
H	2.718	129	11	2.997	142	12	3.262	155	13
Total MM\$	33.323	163	14	36.151	164	14	41.085	175	15
Total M\$USD	52.067	254	21	56.486	257	21	64.195	273	23

Fuente: Elaboración propia en base a la información provista por el SII.

Nota 1: El tipo de cambio que consideramos es \$640 por dólar.

Nota 2: Todos los montos en pesos chilenos están a valor de mayo del 2018.

Nota a: Media año corresponde a la media anual por notaría.

Nota b: Media mes corresponde a la media mensual por notaría.

294. Excluyendo oficinas mixtos, vemos que la media de las rentas por notaría para los años 2015 a 2017, es siempre superior a 163 millones de pesos. En 2018 existen 240 notarías que no son oficinas mixtos, por lo cual una cota inferior de las rentas del notariado corresponde a la multiplicación de este número por 163 millones de pesos. El resultado es 39.120 millones de pesos, o aproximadamente, 61 millones de dólares –un número que está por debajo de las rentas que obtuvieron en 2017.
295. Es importante destacar, adicionalmente, que la estimación de rentas para algunos grupos es bastante precisa. Esto pues, en las zonas geográficas asociadas, no existen (o existen muy pocos) oficinas mixtos. Esto ocurre con las agrupaciones C, D y E, que componen la Región Metropolitana, donde los oficinas mixtos corresponden a un 3%, 0% y a un 15% del total de notarías, respectivamente.
296. La estimación de rentas, se puede depurar un poco más teniendo presente dos hechos. Primero, los oficinas mixtos tienden a estar ubicados en zonas de densidad baja (notarías tipo 3). De hecho, en el presente año (2018), un 70% de las notarías, que son en realidad oficinas mixtos, se localizan en este tipo de zonas. Segundo, excluyendo oficinas mixtos, las notarías ubicadas en zonas de densidad baja generan de manera sistemática menores rentas que la notaría promedio. Esto lo sabemos pues, además de pedirle al SII información tributaria de los grupos mencionados, requerimos la misma información para el grupo de notarías constituido por aquellas ubicadas en zonas de densidad baja. La Tabla 33 provee un resumen similar al de la Tabla 32 para este grupo, el que denominamos grupo I. En la

tabla se puede observar, que la renta promedio de este grupo, para todos los años es inferior a la renta de las notarías del país, excluyendo oficios mixtos.

Tabla 33: Rentas para el agregado de notarías asiladas, excluyendo oficios mixtos

Grupo	2015			2016			2017		
	Total año	Media año ^a	Media mes ^b	Total año	Media año	Media mes	Total año	Media año	Media mes
	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$
I	5.513	108	9	6.552	124	10	7.567	133	11

Fuente: Elaboración propia en base a la información provista por el SII.

Nota 1: El tipo de cambio que consideramos es \$640 por dólar.

Nota 2: Todos los montos en pesos chilenos están a valor de mayo del 2018.

Nota a: Media año corresponde a la media anual por notaría.

Nota b: Media mes corresponde a la media mensual por notaría.

297. Teniendo presente estos dos antecedentes, consideramos que un *proxy* razonable para la renta promedio por servicios notariales, de los oficios mixtos es la renta promedio de las notarías asiladas. Tomando en cuenta el menor valor de los promedios anuales entre 2015 y 2017 en la Tabla 33 (\$108 millones), y que los oficios mixtos en 2018 son 90, podemos obtener una segunda estimación de rentas totales. Esta es igual a 48.840 millones de pesos o 76 millones de dólares. Obtenemos este número sumando la renta de las notarías y la correspondiente a los oficios mixtos, bajo el supuesto de que la renta promedio de los servicios notariales de estos últimos es \$108 millones. Dado esta estimación, una notaría representativa a nivel nacional, ganaría anualmente \$148 millones, lo que al mes se traduce en aproximadamente 12 millones de pesos. Esto es aproximadamente \$2 millones menos que la renta de la notaría promedio excluyendo oficios mixtos, reportada en la Tabla 32.

b) Una posible crítica

298. De acuerdo a lo informado por la ANCAJCH, en una reunión sostenida con dicha entidad, los ingresos por concepto de honorarios podrían sobrestimar los ingresos por el giro de la actividad notarial. Esto por cuanto un notario podría ejercer labores adicionales a las de su rol, y emitir por ellas boletas de honorarios. No poseemos datos que nos permitan corroborar o desmentir tal aseveración de manera general. Sin embargo, es de esperar que tales ingresos no sean tan preponderantes en relación a los obtenidos por el rol de notario. Si consideramos que, típicamente una notaría funciona durante 8 horas al día, más una hora en la cual notario y funcionarios almuerzan y que, además hay notarías que abren los días sábados. Se puede afirmar que, existe escaso tiempo en el cual notarios pueden prestar servicios adicionales a los de su giro principal, y que le reporten ingresos por concepto de honorarios.

299. Por otra parte, los notarios pueden obtener rentas de otras fuentes, como, por ejemplo, participación en sociedades de un giro diverso. Considerando esto como posible, ello no alteraría los cálculos aquí realizados puesto que las rentas generadas por tales actividades no corresponden a honorarios —que fue el insumo utilizado para determinar las rentas.

c) *Rentas monopólicas*

300. Como explicamos antes, las rentas del notariado no son equivalentes a las rentas monopólicas. Para poder estimar estas últimas, necesitamos tener una noción de cuánto disminuirían las rentas si el sector operase de manera competitiva. Lamentablemente, con la información que disponemos, no es posible simular un contrafactual competitivo. Sin embargo, podemos estudiar los *márgenes operacionales* promedio de distintas industrias para tener un punto de referencia razonable. El margen operacional es el cociente entre los ingresos operacionales y las ventas¹⁵⁷, donde los primeros corresponden a la diferencia entre ventas y gastos de operación¹⁵⁸. Esta ratio, provee una perspectiva de la rentabilidad de un sector, y permite comparar sectores con estructuras de costos similares.
301. Aswath Damodaran, profesor titular de finanzas de la Escuela de Negocios de la Universidad de Nueva York¹⁵⁹, actualiza anualmente un set de datos con distintos indicadores financieros agregados por sector industrial. Las fuentes que utiliza incluyen Bloomberg, Morningstar, Capital IQ y Compustat, a través de las cuales tiene acceso a información desagregada a nivel de compañía¹⁶⁰. Utilizando tal información para 43.848 empresas, operando globalmente en 94 sectores industriales distintos, Damodaran construye márgenes operacionales promedio, y los hace públicos en su sitio web¹⁶¹.
302. La Figura 8 muestra la distribución de los márgenes operacionales por sector industrial. Se puede resaltar que las industrias con mayores márgenes, están asociadas primordialmente a servicios públicos -como la distribución de gas, electricidad, entre otros-, y son intensivas en capital. Por otra parte, en la tabla se destaca la media mundial para compañías desarrolladoras de software, que alcanza un 23%. Este es el sector con mayores márgenes dentro de las industrias intensivas en recursos humanos. En este grupo, se encuentran empresas como Microsoft, Alphabet, IBM y Oracle.
303. La figura muestra, además, el margen operacional promedio para el sector notarial chileno, excluyendo oficios mixtos. Este lo calculamos como el promedio sobre las agrupaciones geográficas del cociente entre las rentas y los ingresos de cada agrupación. Para todos los años, 2015 a 2017, el margen operacional del sector fue aproximadamente igual 39%.

¹⁵⁷ Nos basamos en la definición presente en el reporte OECD. 2011. "Competition Committee Policy Roundtable: Excessive Prices." Report DAF/COMP(2011)18. Competition Committee Policy Roundtable. Url: www.oecd.org/daf/competition/abuse/49604207.pdf [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹⁵⁸ Estos incluyen, entre otros, el costo de los bienes vendidos, salarios, gastos de administración y costos del capital.

¹⁵⁹ Más información sobre sus credenciales en este link: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/biomiission.html [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹⁶⁰ Damodaran describe el set de datos que construye en: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datahistory.html#history [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹⁶¹ Los datos se encuentran disponibles al público en este link: http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html#cashflows [fecha último acceso: 19/06/2018].

304. Destacamos los márgenes operacionales de compañías desarrolladoras de software, pues su comparación con el sector notarial chileno es más directa. Como ya lo mencionamos, este tipo de empresas son intensivas en el uso de recursos humanos, y sus intangibles son sus activos más valiosos. De hecho, este sector se ubica en dentro del 10% de los sectores con mayores márgenes, lo que refleja que sus gastos operacionales son relativamente menores en relación al valor que el mercado asigna a sus productos. Esto, convierte a este sector en una referencia razonable, ya que estamos tomando a la industria, intensiva en capital humano, con mayores márgenes operacionales. De manera que, su margen operacional puede considerarse como una cota superior de las rentas que obtendría el notariado en condiciones competitivas¹⁶².
305. Así, una estimación conservadora de las rentas monopólicas de los notarios, excluyendo oficios mixtos, resulta de sustraer de sus ingresos actuales aquellos que obtendrían con márgenes operacionales similares a los del sector de desarrollo de *software*. Este número alcanza, aproximadamente, los 25 millones de dólares anuales¹⁶³, o un 41% de las rentas del notariado. Obtenemos una estimación a nivel nacional, aplicando este porcentaje a la estimación de rentas para todas las notarías del país (igual a 76 millones de dólares). Este número es aproximadamente igual a 31 millones de dólares.

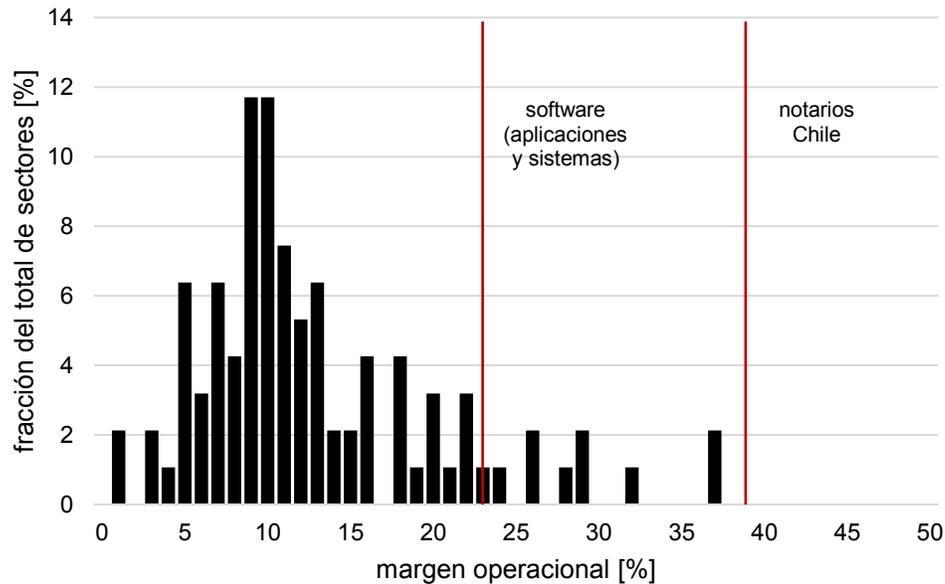
¹⁶² Como antecedente adicional, téngase presente que sectores similares al sector notarial en términos de sus costos, como por ejemplo los es el sector administración de inversiones y activos, presentan márgenes operacionales menores que el del sector de desarrollo de software.

¹⁶³ La fórmula que utilizamos para calcular este valor es:

$$renta\ monopólica = (m.o.\ notariado - m.o.\ sector\ software) \frac{renta\ notariado}{m.o.\ notariado} = 0.16 * \frac{61}{0.39}$$

En la fórmula, *m. o.* es el acrónimo de margen operacional.

Figura 8: Distribución de márgenes operacionales para 94 sectores industriales

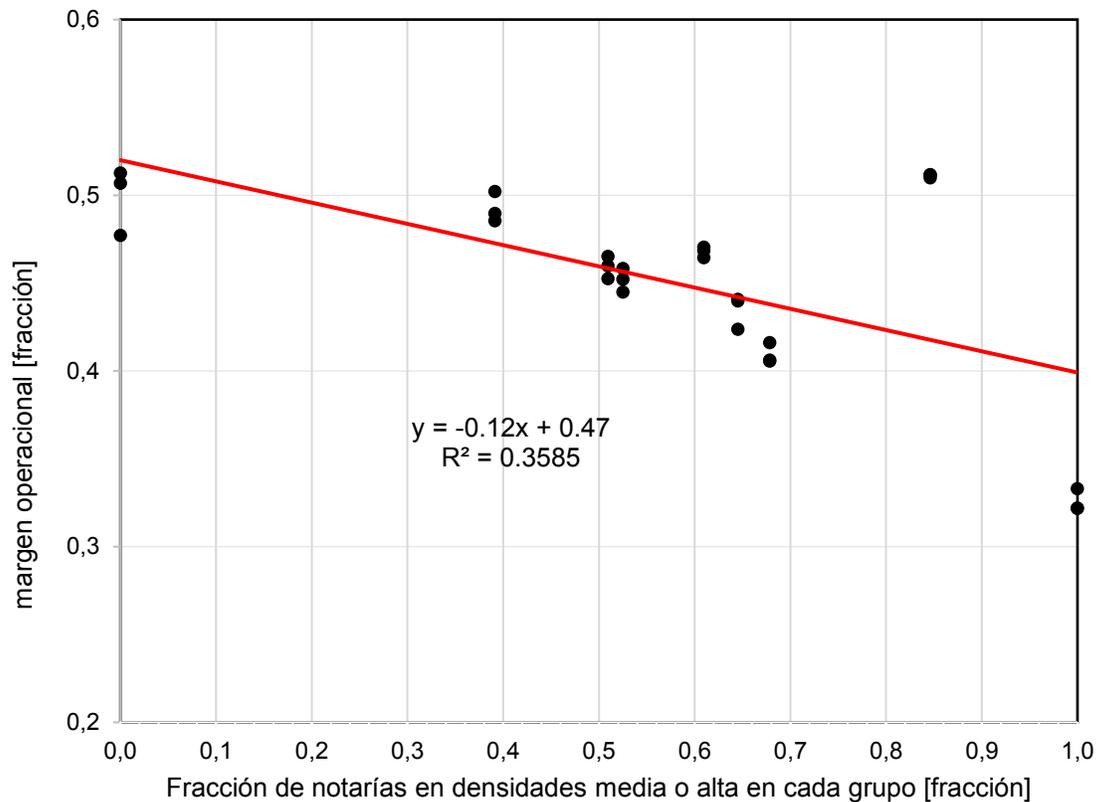


Fuente: Elaboración propia, basado en datos públicamente disponibles en el sitio web de Aswath Damodaran.

d) *Márgenes operacionales y competencia*

306. Un ejercicio adicional que realizamos, explora los márgenes operacionales al interior del sector notarial. Estudiamos como varía este indicador con las presiones competitivas que enfrentan las notarías en las distintas agrupaciones geográficas. Si las rentas monopólicas fuesen importantes en este sector, la competencia debería tender a reducirlos. Esto implicaría que agrupaciones, cuyas notarías enfrentasen mayores presiones competitivas, debiesen mostrar, en promedio, menores márgenes operacionales. En efecto, la Figura 9 muestra que este es el caso. En este gráfico se puede observar el margen operacional versus el nivel de competencia, para cada agrupación geográfica, en los años para los cuales tenemos información (2015 y 2016). El *proxy* que usamos para el nivel de competencia, en esta figura, es la fracción de notarías tipo 1 y 2 sobre el total de notarías en la agrupación. Vemos que en la medida en que el nivel de competencia aumenta, los márgenes operacionales se tienden a reducir, correlación que es estadísticamente significativa.

Figura 9: Margen operacional versus nivel de competencia por agrupación



Fuente: Elaboración propia en base a información solicitada al SII

Nota 1: Cada observación corresponde a uno de los grupos (A a I) en uno de los años (2015 a 2017).

Nota 2: El parámetro que acompaña al nivel de competencia tiene un *p-value* de 1,3%, por lo que es significativo al nivel de confianza habitual del 95%.

307. En ambos años la agrupación con menores márgenes es la VIII, la que contiene las notarías de Santiago Centro. A pesar de ser ésta una de las agrupaciones con mayores rentas, sus notarías son las que gastan una mayor proporción de sus ingresos en su operación. Esta agrupación es, de hecho, aquella con la mayor proporción de notarías tipo 1 –las que enfrentan mayor competencia-. Como vimos anteriormente, éstas proveen un servicio superior al de los otros tipos de notarías, y no cobran necesariamente menores precios. Así, resulta probable que la reducción en márgenes se deba al aumento del gasto para garantizar una mayor calidad comercial, y no a una reducción de los de precios.
308. Además, la Figura 9 muestra que todas las agrupaciones tienen márgenes operacionales superiores a los del sector de desarrollo de *software*. Esto aplica incluso para la agrupación con la densidad notarial más elevada. En efecto, a pesar de su gran número de notarías, el margen operacional de Santiago Centro es aproximadamente un 5% superior que el de la industria de desarrollo de *software*. Esto sugiere que, el mecanismo que busca mejorar la

competencia mediante un aumento en el número de notarías tiene limitaciones. Observamos que, una mayor densidad de oficios genera incentivos para que notarios se esfuercen más, proveyendo un mejor servicio, sin embargo, en el mejor de los casos el esfuerzo que estos hacen es inferior al observado en sectores comparables, pero con menores obstáculos a la competencia –como lo es sector de desarrollo de *software*.

ii. Ineficiencias productivas

309. Las rentas monopólicas no son el único efecto de la falta de competencia en el sector notarial. Como discutimos anteriormente, otro efecto es la existencia de ineficiencias productivas. Éstas corresponden a la provisión de servicios a un costo superior al de un sector competitivo. Sus causas incluyen la permanencia de notarías ineficientes (inexistencia de selección darwiniana), y la reducción de los incentivos para mejorar la tecnología productiva. Además de reducir tales incentivos, la regulación actual obstaculiza la innovación en las técnicas productivas, engrosando así las ineficiencias del sector. En efecto, el COT regula en detalle el *modus operandi* del notariado en el otorgamiento de escrituras públicas y de las protocolizaciones. De acuerdo a nuestra encuesta, estos trámites representan parte importante de los ingresos del notariado (más de un 56%), por lo que su regulación actual resulta especialmente preocupante.

310. En esta subsección exploramos las ineficiencias productivas en del sector notarial chileno. El foco no es su cuantificación exacta, debido a que este cálculo no es posible con la información y los recursos que dispusimos en este estudio. Por lo que, en este caso buscamos establecer que existen espacios para mejorar la eficiencia productiva del sector; y, adicionalmente, nos interesa proveer estimaciones conservadoras de los ahorros asociados. Para esto, nos basamos en el informe encargado a Alejandro Barros (Ver Anexo D). El documento identifica espacios de mejora operacional en el sector notarial mediante, un uso más intensivo de tecnologías de información y comunicaciones. Éste describe, además, el conjunto de tecnologías que habilitarían procesos más eficientes, y provee cifras que dimensionan los potenciales ahorros que generarían estos cambios.

311. Para fijar ideas, Barros describe en detalle una implementación tecnológica alternativa para un servicio concreto: la compraventa de un bien raíz. Además, el autor del informe entrega una estimación de la posible reducción de costos asociada. Este trámite resulta relevante pues es una escritura pública y, como veremos, requiere del ejercicio de la de las funciones más relevantes del notario. A continuación, revisamos este proceso, identificando las funciones notariales involucradas, y las cotejamos con las presentes en otros servicios. Luego describimos la implementación alternativa propuesta por Barros.

a) Un ejemplo concreto: Compraventa de un bien raíz

312. El proceso de la compraventa de un bien raíz comienza con un acuerdo preliminar, donde no está involucrado el notario. Las partes de la transacción, vendedor y comprador, recolectan información relevante respecto del trámite, incluyendo las formalidades que éste involucra, e información detallada de la propiedad. Una vez que las partes acuerdan un

precio, se redacta un documento que registra la transacción, este es el contrato de compraventa. Este contrato, contiene información de las partes y del inmueble que se transa. Para que tal documento tenga carácter legal, este debe otorgarse por escritura pública.

313. El segundo paso corresponde al acto notarial propiamente tal. En éste el notario genera y archiva la escritura pública que legaliza el contrato de compraventa. La generación de este instrumento involucra estandarizar y asegurar la integridad del mismo, así como autorizar las firmas de los comparecientes y proveer copias autorizadas del contrato.
314. Para estandarizar, por ejemplo, el notario debe asegurar que éste esté escrito en castellano, con un estilo claro y preciso, que no tenga abreviaturas, cifras ni otros signos que los caracteres de uso corriente¹⁶⁴. Para asegurar la integridad, este debe, entre otras tareas, rubricar y poner su sello en todas las fojas del contrato, e inutilizar con su firma y sello el reverso no escrito de las hojas^{165,166}.
315. La legalización del contrato también requiere que el notario autorice la firma de los comparecientes. Esto involucra proveer testimonio respecto del acto celebrado y verificar las identidades de los firmantes. La provisión de testimonio requiere la presencia del notario durante el acto y su individualización en la escritura pública¹⁶⁷. La verificación de identidades se realiza con la cédula de identidad o, en el caso de extranjeros o chilenos radicados en el extranjero, con el pasaporte o documento de identidad con el que ingresaron al país.
316. El notario debe, además, archivar (protocolizar) la escritura. Entre otras tareas, esto requiere insertar la escritura en un libro denominado “protocolo”, en un orden que es el que se le asocia a la escritura en otro libro denominado “repertorio”¹⁶⁸. La Ley específica como deben mantenerse ambos libros, incluyendo su almacenamiento en el tiempo, y que hacer en caso de que se pierda algún documento¹⁶⁹. Por último, el notario debe proveer copias de las escrituras para que éstas sean presentadas en el conservador de bienes raíces. Esta operación se traduce en testificar que el documento es copia fiel de la escritura.
317. Adicionalmente, en algunos casos, los contratos de compraventa de bienes raíces se firman en conjunto con un contrato de mutuo del comprador con un banco (generalmente conocido como crédito hipotecario). En estos casos, el notario además debe cumplir el rol de ente recaudador del impuesto de timbres y estampillas¹⁷⁰. Esto implica calcular el impuesto a

¹⁶⁴ Véase artículo 404 del COT.

¹⁶⁵ Véase artículo 404 y 405 del COT.

¹⁶⁶ Los artículos 403 a 414 del COT contienen otras tareas de estandarización que debe realizar el notario.

¹⁶⁷ Véase artículo 405 del COT.

¹⁶⁸ Véase artículo 429 del COT.

¹⁶⁹ Véase artículos 429 a 438 del COT.

¹⁷⁰ Decreto Ley N° 3.475, de 1980.

pagar según el monto del mutuo, recibir dicho monto de parte del beneficiario y enterar (o transferir) dicho monto a arcas fiscales.

318. Por último, el tercer paso de la transacción involucra su registro. En esta etapa el rol protagónico lo juega el conservador de bienes raíces. Las partes de la transacción deben llevar las copias autorizadas del notario al conservador de bienes raíces, donde este último realiza una serie de chequeos y verificaciones para finalmente registrar el traspaso del inmueble¹⁷¹.
319. En resumen, las labores de un notario, en el caso de la compraventa de un bien raíz, involucran la estandarización y el asegurar la integridad del instrumento. Al mismo tiempo, el notario debe proveer testimonio, verificar la identidad de las partes, así como registrar (archivar y mantener en archivo) el documento. Por último, en algunos casos, el notario deberá recaudar dineros para el fisco. La Tabla 34 muestra que tales funciones son un conjunto de la mayoría de las funciones que debe realizar el notario en los 17 trámites más frecuentes.

¹⁷¹ El detalle de las labores que realiza el conservador, si bien importantes, no son relevantes para argumento central de la presente sección.

Tabla 34: Funciones notariales por servicio

Servicio	Funciones					
	dar fe (prestar testimonio)	verificar identidad	garantizar estandarización e integridad	otras verificaciones	registro	recaudo de impuesto
Finiquito laboral	S	S	N	S	S	N
Fotocopia autorizada	S	N	N	N	N	N
Autorización de firma (general)	S	S	N	N	N	N
Poder general	S	S	S	N	S	N
Declaración jurada	S	S	N	N	N	N
Compra venta de un bien raíz	S	S	S	N	S	S
Mandato especial	S	S	S	N	S	N
Arriendo	S	S	N	N	N	N
Salida menores del país	S	S	N	S	N	N
Promesa de compra venta	S	S	S	N	S	N
Transferencias de vehículos	S	S	S	S	S	S
Contrato de trabajo	S	S	N	N	N	N
Escritura pública (general)	S	S	S	N	S	N
Carta de renuncia	S	S	N	N	N	N
Constitución sociedad	S	S	S	N	S	N
Impuestos de timbres	NA	S	S	N	N	S
Protesto de letra o pagaré	S	S	S	S	S	S

Fuente: Elaboración propia.

Nota: La columna “otras verificaciones” incluye aquellas que el notario debe hacer, particulares a un servicio y distintas del chequeo de la identidad. Un ejemplo es la verificación de parentesco que debe hacer para autorizar la salida de menores de menores del país.

b) Procesos alternativos

320. El informe de Alejandro Barros, describe cómo podrían implementarse cada una de las funciones notariales involucradas en una compraventa de bien raíz, con tecnologías alternativas. El detalle de la descripción se encuentra en el reporte adjunto en el Anexo D. Aquí destacamos los aspectos más relevantes de la implementación que propone el autor del documento.
321. Respecto de las labores de estandarización y garantía de integridad, el informe señala que éstas pueden ser automatizadas. Algoritmos computacionales podrían, por ejemplo, convertir números expresados en dígitos a letras, eliminar espacios en blanco, validar lenguaje, e identificar y eliminar abreviaturas. Barros señala que el notario podría jugar el rol de corrector de última instancia. De manera que, éste revisaría y definiría que hacer en

aquellos casos, en los cuales, los algoritmos computacionales no hayan podido llevar a cabo su labor de manera cabal.

322. En cuanto a las verificaciones de identidad, el modelo operacional alternativo las realizaría consultando el registro civil y utilizando los certificados de identidad digitales de los individuos (e.g. firma electrónica avanzada). Esta función no requiere la presencia de un notario, y su lógica puede aplicarse a otras verificaciones. Así, la labor testimonial del notario cambia de naturaleza, ya que, esta no presupone la presencia del notario dado que éste puede dar fe utilizando su firma electrónica avanzada. Además, la labor de registro se simplifica significativamente, realizándose de manera automática una vez que el notario otorga la escritura. El contenido de ésta es indexado para su acceso expedito, y se incluye en un libro digital. Por último, la labor de recaudación de impuesto también se simplifica, siendo habilitada por una plataforma de pago *online*, y estableciendo protocolos de interoperabilidad con la Tesorería General de la República.

c) Más alternativas para la certificación de firma

323. Para explorar más a fondo las alternativas tecnológicas factibles de implementar hoy, sostuvimos una entrevista con un empresario del rubro de la certificación digital. En esta, el empresario indicó que, actualmente existen sistemas biométricos que permiten firmar documentos de manera más segura que a través de la certificación notarial. Este tipo de sistemas utilizan la información contenida en las cédulas de identidad -no necesitan bases de datos- para cotejarla con la información física del individuo. Esto puede llevarse a cabo mediante información asociada con las huellas digitales, o a través del reconocimiento facial.
324. Junto con lo anterior, si bien el sistema más tradicional de autenticación con la huella digital utiliza un dispositivo para su funcionamiento, el sistema de autenticación facial puede implementarse simplemente con la cámara de un teléfono celular.
325. En cuanto a la seguridad, estudios han demostrado que la autenticación de los sistemas biométricos alcanza tasas del 99% de éxito¹⁷², en cambio otros estudios muestran que el reconocimiento a través del ojo humano tiene una precisión del 81%¹⁷³. Esto quiere decir que, el sistema que aquí se menciona, aumentaría la seguridad de las autenticaciones, en comparación con las de los procesos utilizados actualmente por el sistema notarial.

d) El orden las ineficiencias productivas

326. Para estimar la magnitud de las ineficiencias productivas, idealmente, nos gustaría contar con experiencia internacional de la implementación de modificaciones operacionales como

¹⁷² Sun, Y., Chen, Y., Wang, X., y Tang, X. (2014). Deep learning face representation by joint identification-verification. In *Advances in neural information processing systems* (pp. 1988-1996). Disponible en: <http://papers.nips.cc/paper/5416-deep-learning-face-representation-by-joint-identification-verification.pdf> [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹⁷³ Noyes, E., Phillips, P. J., y O'Toole, A. J. (2017). What is a super-recogniser. *Face Processing: Systems, Disorders, and Cultural Differences*, eds Bindermann M, Megreya AM (Nova, New York), 173-201.

las descritas anteriormente, en sistemas notariales. Hasta donde hemos podido investigar, sin embargo, tales experiencias no existen. Afortunadamente, países de la OCDE han realizado estudios cuantificando el impacto de actualizaciones tecnológicas, similares a las que presentamos en la subsección precedente, de otros servicios; estos permiten tener una noción de la magnitud de los ahorros. Un ejemplo es el estudio elaborado por el gobierno británico¹⁷⁴.

327. En este estudio se utilizan las diferencias en costos entre el sistema digital, es decir sistemas que permiten llevar a cabo servicios en línea, y distintos mecanismos con los que inicialmente se realizaban las transacciones. De esta manera, consideran como parámetros que el sistema de transacción digital equivale a un 20vo del costo de las transacciones telefónicas, un 30vo del sistema postal y un 50vo de una transacción presencial^{175 176}. Un ejemplo de la implementación del sistema digital sobre los sistemas *offline*, es el del portal de registro de títulos de propiedad del gobierno de Reino Unido. Este portal digital permite solicitar copias oficiales de los títulos de propiedad realizando una solicitud en línea¹⁷⁷. El gobierno también permite realizar solicitudes vía correo, pero no hay acceso a realizar las solicitudes de manera presencial, reduciendo los costos asociados al servicio notablemente¹⁷⁸.
328. En el reporte antes mencionado se establece que, si bien un servicio puede utilizar un mecanismo digital, el uso de este servicio a través del nuevo sistema, no cubrirá necesariamente a la totalidad de la población. Lo anterior se debe a que la intensidad de uso depende de la capacidad que tengan los individuos de utilizar la tecnología requerida. Como referencia, utilizan datos sobre el uso de internet de la población mayor de edad, que alcanzaba un 82% al 2012 en el Reino Unido. Realizando un ajuste similar, para nuestro análisis utilizaremos el porcentaje de hogares que tienen acceso a internet en Chile. Los datos que arroja la encuesta sobre accesos y usos de internet, realizada por la

¹⁷⁴ “Digital Efficiency Report”, 2012. Disponible en: https://ofti.org/wp-content/uploads/2012/12/13281_digital-efficiency-report.pdf [fecha último acceso 19/06/2018].

¹⁷⁵ Estos costos directos fueron estimados por la Driving Standards Agency. Lo anterior implica que pasar a un sistema digital desde uno telefónico disminuye en 95%, desde un sistema postal los disminuye en 96,7% y desde uno presencial en 98%.

¹⁷⁶ Existen estimaciones realizadas en la ciudad de Conhaguer que calculan brechas menores entre los distintos mecanismos. En su caso obtienen que las transacciones digitales equivalen a 27 veces el sistema presencial y dos veces el telefónico. El documento está disponible en el siguiente enlace: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fad/kampanje/dan/regjeringensdigitaliseringsprogram/digit_prgr_eng.pdf [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹⁷⁷ En el siguiente enlace se puede acceder a la guía para llevar a cabo la solicitud de los títulos de propiedad a través del portal descrito. <https://www.gov.uk/guidance/land-registry-portal-how-to-request-official-copies> [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹⁷⁸ Si bien la función concreta que realiza la agencia analizada no son equivalentes a la que realiza la notaría, la manera de entregas el servicio es similar. Debido a lo anterior, la reducción de costos se relaciona principalmente con los sueldos de los empleados, el arriendo de oficinas y los costos asociados con el formato de la solicitud, por ejemplo, papeles e impresoras. Existen costos asociados a la implementación de las nuevas tecnologías que se consideran como menores a los costos antes mencionados.

Subsecretaría de Telecomunicaciones, plantean que este porcentaje alcanzó un 87,4% para el año 2017¹⁷⁹.

329. Considerando que los trámites notariales actuales, por definición, deben ser presenciales, se considera que pasar a un sistema digital total, implicaría un ahorro de entre el 96% al 98% de los costos. Teniendo presente, por otra parte, que la tasa de uso del sistema digital será aproximadamente de un 87,4%¹⁸⁰, el ahorro general del sistema debe ser de al menos un 84% del costo del sistema notarial actual. Tomado la estimación más conservadora (96% por 87,4%), esto se traduciría en ahorros anuales cercanos 80 millones de dólares¹⁸¹, sin considerar notarías correspondientes a oficios mixtos. La estimación a nivel nacional, sería del orden de 100 millones de dólares. Si junto con lo anterior, se toma en cuenta que el acceso a internet por parte de la población va en aumento, este valor se podría considerar como una cota inferior de los ahorros en costos que podrían implicar una modificación del sistema.
330. Los valores estimados, van en línea con los que provee el informe solicitado a Alejandro Barros. Éste lo construye considerando como referencia las reducciones de costos experimentadas en actualizaciones tecnológicas similares, en otros sectores. De esta manera, utilizando diversos estudios, provee un rango de ahorros que va desde un 87% a un 94.5%. Dadas estas estimaciones, resulta razonable suponer que la magnitud del costo asociado a las ineficiencias productivas del sector notarial sea del orden de las decenas de millones de dólares por año.
331. En la entrevista mencionada anteriormente, el ejecutivo de la empresa tecnológica, asegura que, utilizando la tecnología de reconocimiento biométrico, firmar un documento puede costar entre \$50 y \$15 pesos dependiendo del volumen. Si esto lo comparamos con el precio promedio obtenido en las encuestas (\$3.555), el costo de la autorización podría disminuir entre un 98,6% y un 99,6% dependiendo del volumen de autorizaciones realizadas.
332. De todas formas, un proceso más costoso podría ser justificado por el hecho de que este aumente la seguridad del sistema, pero como se ha demostrado, actualmente tenemos un sistema notarial que utiliza mecanismos más costosos y menos seguros, que otros procesos alternativos.

¹⁷⁹ Subsecretaría de Telecomunicaciones (2017). Novena encuesta de Acceso y Usos de Internet. Disponible en: http://www.subtel.gob.cl/wp-content/uploads/2018/05/ppt_usos_may2018.pdf [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹⁸⁰ El porcentaje de hogares con acceso a internet a ido al alza a lo largo de los años, por lo que esta sería una subestimación del potencial *take-up* digital.

¹⁸¹ Este ahorro asume una instalación total del sistema digital, se puede suponer que la implementación de la nueva tecnología será gradual en el tiempo.

iii. Costos indirectos

333. Finalmente, se calculan los costos indirectos asociados a la realización de los trámites. Estos costos corresponden al valor del tiempo destinado a la ejecución del trámite, así como el costo de viajar.
334. Es importante recalcar que el costo anteriormente descrito, está relacionado tanto con el desempeño organizacional de las notarías, el cual permite reducir los tiempos de espera y atención, como con el diseño institucional de este mercado, el cual exige la presencia física de las partes. De esta manera, estos costos indirectos se podrían reducir, tanto por mejoras en la eficiencia de los actuales procesos del servicio notarial, como con cambios legales que permitan, por ejemplo, la realización *online* de los trámites.
335. Para efectos de calcular el costo del tiempo, también llamado costo de oportunidad, usaremos el salario por hora reportado, por cada cliente, para luego multiplicarlo por el tiempo empleado en realizar su trámite. Esto es, el tiempo de viaje más el tiempo dentro de la notaría. Hay que notar que esta metodología es una subestimación del verdadero costo del tiempo, ya que asume, implícitamente, que aquellos individuos que no generan ingreso no tienen costo de oportunidad.
336. Sabemos que el salario por hora promedio es de \$3.031¹⁸². Al mismo tiempo, el tiempo total, considerando el viaje de ida y vuelta a la notaría, es de 1 hora y 13 minutos. Esto es 26 minutos en la notaría más 47 minutos viajando. De esta forma, el costo de oportunidad en promedio es de \$3.663.
337. Junto al monto anterior, calcularemos el costo de cada viaje. La encuesta nos indica el medio de transporte usado por cada cliente para asistir a la notaría, de esta forma, a aquellos clientes que se desplazaron a pie o en bicicleta se les imputará un costo directo igual a cero. Para el resto de los clientes se les imputará, como estimación conservadora, el costo del transporte público en su región. De esta forma, a los clientes de la Región Metropolitana se les imputará un costo de \$630¹⁸³, mientras que a los de Valparaíso \$280¹⁸⁴. Esto nos entrega un costo de viaje de ida promedio de \$319. Luego el costo total, ida y vuelta, es de \$638. De esta forma, el costo total promedio es de \$4.301.
338. Consideramos el flujo de demanda diaria y lo extrapolamos al total de días hábiles del año 2017 (i.e. 250).

¹⁸² Asumiendo 25 días laborales al mes, con 8 horas de trabajo.

¹⁸³ Precio del pasaje en Transantiago, sin considerar el metro.

¹⁸⁴ Este precio corresponde a la menor tarifa permitida por servicio en el Gran Valparaíso durante abril del 2018.

Tabla 35: Costo del tiempo asociado a una notaría

	Demanda diaria	Costo promedio [\$]	Costo diario [\$]	Costo indirecto anual [MM\$]
6 horas	103,32	4.301	444.376	111
8 horas	137,76	4.301	592.501	148

Fuente: Elaboración propia en base a datos recabados en encuesta.

Nota 1: Valores en moneda de 2018.

339. Usando la información de la Tabla 35, podemos estimar que la magnitud de los costos indirectos asociados a las 77 notarías estudiadas (toda la V Región y Santiago Centro), está entre \$8.554 y \$11.406 millones anuales, o entre 13 y 18 millones de dólares por año.
340. Ahora estimaremos el costo indirecto asociado al mercado notarial del resto de Chile. Acá nos enfrentamos al desafío de cómo extrapolar el flujo de clientes de estas dos regiones al resto de Chile, sabiendo que, en estas, por condiciones económicas propias, la demanda por servicios notariales puede ser mayor que en el resto del país.
341. Para abordar este problema, usamos el siguiente método. Obtenemos el flujo de clientes a nivel país utilizando el ingreso por ventas de trámites notariales. Concretamente, asumimos que, a nivel agregado por agrupación, el número de trámites es proporcional al ingreso por ventas. Tenemos, entonces, que el flujo público por minutos de las notarías en nuestra muestra (grupos B y D en la Tabla 31), es de 22 personas por minuto. Además, sabemos que las ventas de estas notarías, representaron el 41% de los ingresos de las notarías del país (excluyendo oficios mixtos) en el año 2017. Así, concluimos que para éstas el flujo de clientes por minuto es de 54 (22/0.41) personas por minuto.
342. Aplicando este método, en la Tabla 36 vemos que la cantidad de clientes por año está entre los 5 y los 6 millones. Esto implica que el costo indirecto alcanza valores entre 20.903 y 27.870 millones de pesos o entre 33 y 44 millones de dólares.

Tabla 36: Costo indirecto nacional (extrapolación por % del Ingreso total)

Notarías	% Ingreso total [%]	Clientes anuales (6 hrs diarias) [MM]	Clientes anuales (8 hrs diarias) [MM]	Costo Indirecto Total (6 hrs diarias) [MM\$]	Costo Indirecto Total (8 hrs diarias) [MM\$]
Encuestadas	41	1,99	2,65	8.554	11.406
País ^a	100	4,86	6,48	20.903	27.870

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta y datos solicitados al SII.

Nota 1: Valores en moneda de 2018.

Nota a: Se excluyen oficios mixtos.

iv. Conclusión

343. En resumen, tenemos que, para las notarías del país, excluyendo oficios mixtos, las rentas monopólicas son aproximadamente 25 millones de dólares. Para este mismo sub-conjunto, los potenciales ahorros asociados a la reducción de ineficiencias productivas son cercanos a \$USD 80 millones. Sumados, tales costos ascienden a 105 millones de dólares al año. Considerando que los ingresos de estas notarías son cercanos a \$USD 156 millones, las rentas monopólicas sumadas a las ineficiencias productivas representan un 67% de esos ingresos. Es plausible afirmar, entonces, que una persona podría pagar 1/3 de lo que paga actualmente, si el sector fuese más competitivo. Si, además, se redujesen los costos indirectos, a nivel agregado se podría ahorrar entre 138 y 149 millones de dólares, o entre un 88 y un 95% de los ingresos del notariado. Así, el costo de los trámites notariales para las personas podría llegar a ser un 5% del precio que actualmente pagan.

B. Sobre los sustentos de la regulación vigente

344. Como hemos establecido, la regulación actual del sistema notarial chileno genera una serie de ineficiencias. Estas incluyen una asignación de recursos sub óptima (ineficiencias de asignación), rentas monopólicas, ineficiencias productivas y costos indirectos. En la sección precedente, cuantificamos algunas de estas ineficiencias, lo que nos permitió tener una idea del orden de magnitud del costo de la regulación actual. Tal costo, si bien es importante, podría estar justificado. Como lo observamos en la sub sección III.D.ii, si los servicios que proveen los notarios chilenos estuviesen sujetos a fallas de mercado, su regulación actual podría tener sustento. En concreto, la provisión de estos, debería suponer la presencia de asimetrías de información y la generación de externalidades positivas. En tal caso, la regulación de los servicios buscaría disminuir las repercusiones negativas que las fallas de mercado implican. Entre éstas se destaca la sub provisión de certeza jurídica, la que se traduce en un incremento del uso del sistema de tribunales y, en general, de los costos de transacción en la economía.

345. En la sección III.C argumentamos que la relevancia de tales fallas de mercado, debiese ser menor en el caso de los servicios provistos por los notarios chilenos. Este hecho, está estrechamente ligado a las responsabilidades que estos detentan en la provisión de sus servicios. A diferencia de los notarios de sistemas latinos convencionales, en general, los notarios chilenos no son responsables por el contenido legal de las escrituras que estos otorgan. Esta característica es crucial, pues implica que, el nivel de asimetrías de información no es el mismo que el que se observa en sistemas latinos convencionales. Además, producto de que las asimetrías de información son menores, la sub-provisión de certeza jurídica resulta menos probable. Las partes de una transacción siempre tendrán incentivos a asegurar que la calidad (integridad y calidad legal) de un acto notarial sea la adecuada, ya que, hacerlo les permite evitar futuros litigios. En la medida que este chequeo no sea costoso –por ejemplo, debido a la ausencia de asimetrías de información-, es probable que lo realicen sin la necesidad de una intervención regulatoria.

346. En lo que sigue, analizamos la validez del razonamiento anterior para los 17 servicios notariales más recurrentes según nuestra encuesta. Como ya hemos observado antes, estos servicios representan un 90% del número de trámites totales, y un 85% de los ingresos notariales en el periodo de la encuesta. El análisis se traduce sencillamente, en evaluar por cada trámite la relevancia de las fallas de mercado que sustentan regular su provisión. Esta evaluación toma como *input* las funciones que ejercen los notarios en cada una de las distintas actuaciones, las que fueron presentadas en la sección anterior, en la Tabla 34. Es importante destacar que existe una función que no incluimos en la tabla, pero que es relevante en la actividad notarial, en términos generales. Esta corresponde al control legal sustantivo. Su omisión responde simplemente al hecho que tal labor no se efectúa en ninguno de los 17 servicios que se distinguen en la tabla.
347. Una vez definidas las funciones por cada actuación notarial, procedimos a evaluar si la relevancia de las asimetrías de información era *alta* o *baja*. Asimismo, determinamos si la provisión sub óptima de la externalidad positiva (certeza jurídica) era probable. Con esto determinamos, para cada trámite si éste requería regulación y, en caso de requerirla, si la vigente era óptima o no. La Tabla 37 contiene el resultado de este análisis.

Tabla 37: Detalle por servicio del análisis cualitativo

Categoría	Servicio	Relevancia de asimetrías de información	Probabilidad de generación de externalidades positivas sin intervención	¿Requiere regulación?	¿Es la regulación actual óptima?
Mesón	Finiquito laboral	Baja	Alta	N	NA
Mesón	Fotocopia autorizada	Baja	NA	N	NA
Mesón	Autorización de firma	Baja	Alta	N	NA
Escritura pública	Poder general	Alta	Baja	S	N
Mesón	Declaración jurada	Baja	Alta	N	NA
Escritura pública	Compra venta de un bien raíz	Alta	Baja	S	N
Escritura pública	Mandato especial	Alta	Baja	S	N
Mesón	Arriendo	Baja	Alta	N	NA
Mesón	Salida de menores del país	Baja	Alta	N	NA
Escritura pública	Promesa de compra venta	Alta	Baja	S	N
Mesón	Transferencias de vehículos	Alta	Baja	S	N
Mesón	Contrato de trabajo	Baja	Alta	N	NA
Escritura pública	Escritura pública (general)	Alta	Baja	S	N
Mesón	Carta de renuncia	Baja	Alta	N	NA
Escritura pública	Constitución sociedad	Alta	Baja	S	N
Mesón	Impuestos de timbres	Alta	Baja	S	N
Mesón	Protesto de letra o pagaré	Alta	Baja	S	N

Fuente: Elaboración propia.

Nota: El símbolo S quiere decir Sí, N no y NA no aplica.

348. Para construir esta tabla, dividimos los trámites en aquellos que tienen asimetrías de información alta y los que tienen asimetría baja. Consideramos que aquellos dentro de la categoría “escritura pública”, tienen asimetrías de información altas. Debido a que, el otorgamiento de una escritura involucra la función de registro. Esta supone el almacenamiento organizado y seguro de tales instrumentos. Verificar que un notario, o cualquier otra entidad ejerciendo tal función, lo haga de manera adecuada es un ejercicio ciertamente costoso. Aún más, en la medida que la tecnología utilizada para llevar a cabo estas labores sea más avanzada, el costo de verificación se incrementa. Otro trámite para

el que consideramos que la relevancia de asimetrías de información es alta, es el servicio de impuesto de timbres y estampillas. Si bien este siempre se anexa a una escritura pública, decidimos sepáralo pues las funciones notariales en este trámite son distintas. En particular, este servicio requiere del recaudo de impuestos, donde el notario debe calcular, cobrar y transferir el impuesto a las arcas fiscales. Por lo que, se estima que verificar la calidad de tal ejercicio es costoso para los consumidores. Por último, consideramos que para el resto de los trámites las asimetrías de información no eran relevantes. En su mayoría tales trámites, o bien no requieren estandarización y garantía de integridad, o la complejidad de estas tareas es menor. Así mismo, las verificaciones que debe hacer el notario pueden ser fácilmente chequeadas por los clientes, al igual que el actor de dar fe.

349. Una vez divididos los trámites, según el nivel de asimetrías de información, determinamos la probabilidad de que se genere certeza jurídica (externalidad positiva) sin la necesidad de intervenir regulatoriamente. Como observamos previamente, para aquellos trámites con asimetrías de información importantes creemos que la probabilidad es baja. Esto pues, consideramos que los costos privados de verificar la calidad del servicio notarial, son significativamente superiores al beneficio privado (reducir costos de transacción *ex post*). Por otro lado, para aquellos trámites con asimetrías menores, concluimos que no es necesaria la intervención regulatoria para garantizar la generación adecuada de certeza jurídica.
350. Por último, procedimos a concluir si el trámite requiere intervención regulatoria, y de requerirla, si la actual es óptima o no. Como se aprecia en la Tabla 37, a nuestro juicio el elemento crucial es la relevancia de las asimetrías de información. Aquellos trámites donde éstas son importantes requieren ser reguladas y, donde este no sea el caso, la necesidad de regulación pierde sustento.
351. De acuerdo a este análisis trámites representando aproximadamente un 19% de los ingresos del notariado, con un volumen igual al 60% del número de servicios, podrían ser liberalizados. En otras palabras, estimamos que no existen sustentos suficientes para justificar su regulación actual. Para la fracción restante de trámites (representando un 67% de los ingresos notariales), si bien requieren regulación, la actual normativa es subóptima. Su principal falencia es el nivel de detalle con el cual ésta establece como se deben llevar a cabo (y por quién) las funciones involucradas en tales servicios notariales. Un mejor enfoque definiría de manera clara las funciones involucradas en cada uno de los servicios notariales, y los objetivos que cada función persigue, dejando al ente fiscalizador aterrizar tales conceptos.

C. Fiscalización insuficiente

352. Por último, debe también revisarse la manera como se fiscaliza la actividad notarial por la Corte de Apelaciones respectiva. En principio, algunas de las tareas de los notarios se aprecian como relativamente fáciles de fiscalizar –a pesar de que el costo sea elevado–, como por ejemplo el cumplimiento de las normas formales de la escritura pública, puesto

que solo requieren verificar que se hayan cumplido los pasos establecidos en la ley, donde la mayoría de estos pueden verificarse físicamente. Sin embargo, una parte importante de las tareas notariales se vislumbran como difíciles de fiscalizar. Por ejemplo, verificar que el notario haya realizado la verificación de identidad de un firmante adecuadamente, requiere un trabajo cuasi etnográfico, esto es, estar físicamente presente para observar la labor que realiza el notario. De esta manera, se vislumbra que una adecuada fiscalización de esta actividad económica requiere de un regulador que tenga la capacidad de dedicar una cantidad importante de tiempo a su labor.

353. Ciertos datos recabados en la encuesta, apuntan a que parte de la actividad notarial no se fiscaliza de manera intensiva. Así, por ejemplo, pareciera que el notario, en general, no presencia la firma de muchos de los documentos que se suscriben en sus dependencias, lo cual constituiría una irregularidad, puesto que, la ley le encarga a éste hacerlo personalmente, y no existen reglas que le permitan delegar esta tarea a un funcionario de su confianza. De hecho, según se puede apreciar en la tabla siguiente, un 83% de los clientes que asisten a una notaría nunca tienen contacto directo con el notario, por lo cual mal podría este personalmente haber verificado su identidad o presenciado la firma de un documento (no ocurriría, el “firmó ante mí”).

Tabla 38: Porcentaje de clientes que ve al notario

¿Vio al notario en algún momento?	
a. Sí	16,23%
b. No	83,22%
c. No sabe / no responde	0,55%

Fuente: Elaboración propia en base a datos recabados en encuesta

Nota: Este porcentaje es sobre los trámites completados, i.e. se excluyen trámites fallidos, retiros y consultas

354. Por otra parte, una dificultad adicional para fiscalizar adecuadamente la actividad notarial se relaciona con las boletas que se emiten. No existen normas que obliguen a estandarizar las boletas, por lo cual, una revisión física de las mismas, permite concluir que las glosas contenidas en ellas son muy variadas –incluso para un mismo trámite–, y que, por lo tanto, una fiscalización sistemática del mercado en base a ellas es imposible. Una dificultad relacionada, es que muchas de estas son escritas a mano y en muchos casos contienen glosas ilegibles. Según se desprende de la tabla siguiente, un 21% de las boletas revisadas por la FNE se encuentran en blanco, son ilegibles o contienen una glosa genérica que no permite identificar el trámite, tal como “servicios notariales”. Todo lo anterior, lleva a concluir que una revisión de las boletas no permite, por ejemplo, evaluar si se cumple o no con el arancel.

Tabla 39: Porcentaje de boletas que indican el trámite realizado

	Encuesta	Boletas pedidas a notarios
a. Si	72,98%	78,60%
b. No	13,88%	21,40%
c. No sabe no responde	10,31%	-
d. No aplica	2,82%	-

Fuente: Elaboración propia en base a datos recabados en encuesta y en boletas pedidas a notarías

355. Adicionalmente, una revisión de las hojas de vida y de calificaciones, de un grupo de 19 notarios de la jurisdicción de la Corte de Apelaciones de Santiago permite afirmar que, en muchos aspectos, la fiscalización llevada a cabo es menos intensa de lo que podría ser. Así, por ejemplo, si se revisan las medidas disciplinarias para los años 2016 y 2017, sólo se encuentran tres. Dos son amonestaciones privadas, una por “no llevar el Libro de Repertorio con la rigurosidad que exige la ley en el art. 430 del COT” y la otra por “falta de adopción de medidas de control para evitar la suplantación de identidad”. La tercera, en cambio, es una censura por escrito por “tomar firmas en fichas de afiliación a partidos políticos sin constatar acuciosamente la identidad del firmante”.
356. Sin embargo, en ninguna hoja de vida revisada se observa anotación alguna en relación al arancel, siendo que la encuesta realizada por la FNE y las boletas revisadas de una selección aleatoria de los notarios encuestados permite concluir, como ya se explicitó anteriormente, que, en relación a un número importante de funciones, el arancel no se respeta.
357. Considerando lo anterior, cabe preguntarse por la idoneidad del órgano encargado de fiscalizar a este sector económico. Cómo ya se ha explicado, esta tarea es ejercida principalmente por la Corte de Apelaciones respectiva, la que ya tiene un sinnúmero de importantes tareas, que podrían llevar a estimar que la fiscalización de los notarios es un rol que podría constituir una carga excesiva. Así, por lo demás, lo manifestó el Presidente de la Excelentísima Corte Suprema, en el marco de una comisión investigadora por el nombramiento de 101 notarios, donde señaló que “una de expresión de la Corte Suprema de muchos años ha sido decir: ¿Por qué tendríamos que controlar un mercado tan poderoso, tan amplio y tan libre cuando nosotros somos encargados de la jurisdicción? Es decir, se nos entrega el “cacho”. Por eso, toda la vida hemos dicho ojalá que nos saquen de esto, porque no tiene relación directa”¹⁸⁵

¹⁸⁵ Comisión especial investigadora sobre aumento de notarios, conservadores y archiveros (CEI 47), sesión del día miércoles 13 de diciembre de 2017. Ver en: <https://www.camara.cl/pdf.aspx?prmID=48934&prmTIPO=ACTACOMISION> [fecha último acceso: 19/06/2018].

VI. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

A. Conclusiones generales

358. En este estudio se analiza el mercado de notarios, respecto del cual existía escasa información pública. La información recabada, estimamos, constituye un avance de suma relevancia para el análisis del mercado notarial puesto que permite, de manera inédita, contar con datos fidedignos sobre el funcionamiento de este mercado. Este es seguramente un primer aporte relevante de este informe.
359. En relación al funcionamiento de las notarías, el estudio revela información de sumo interés, como por ejemplo que solo 17 servicios concentran el 90% de la demanda notarial, que las personas tardan aproximadamente 1 hora 13 minutos en realizar trámites notariales, que notarías que enfrentan mayor competencia tienen mejor calidad de servicio, que los aranceles vigentes no se cumplen, y que las rentas que se obtienen en el mercado son altas, llegando a los \$14 millones de pesos mensuales, en promedio.
360. Luego, considerando la regulación vigente y la información sobre el funcionamiento de las notarías, se observan tres ámbitos principales en que se generan obstáculos para el buen funcionamiento competitivo del mercado. Un primer obstáculo lo constituyen las barreras legales de entrada para operar en el mercado; un segundo obstáculo, es la existencia de una regulación muy restrictiva en relación a la conducta comercial de los notarios; y, en tercer lugar, se encuentra una regulación muy detallada en relación a la forma en que deben proveerse los servicios, lo que impide la innovación y el uso de tecnologías modernas.
361. Tomando en cuenta los obstáculos que existen para la competencia en el mercado, en el informe se realiza un cálculo de las rentas monopólicas, las ineficiencias productivas, y los costos indirectos que se derivan del funcionamiento actual de las notarías.
362. Dicho calculo permite concluir que, para las notarías del país, excluyendo oficios mixtos, las rentas monopólicas son aproximadamente 25 millones de dólares. Para este mismo sub- conjunto, los potenciales ahorros asociados a la reducción de ineficiencias productivas son cercanos a \$USD 80 millones. Sumados, tales costos ascienden a 105 millones de dólares al año.
363. Considerando que los ingresos de estas notarías son cercanos a \$USD 156 millones, las rentas monopólicas sumadas a las ineficiencias productivas representan un 67% de esos ingresos. Es plausible afirmar, entonces, que una persona podría pagar 1/3 de lo que paga actualmente, si el sector fuese más competitivo. Si además se redujesen los costos indirectos, a nivel agregado se podría ahorrar entre 138 y 149 millones de dólares, o entre un 88 y un 95% de los ingresos del notariado. Así, el costo de los trámites notariales para las personas podría llegar a ser un 5% del precio que actualmente pagan. Para un trámite que tiene hoy un costo entre honorarios del notario, tiempo y transporte de 3 mil pesos, ello significaría que el costo caería a 150 pesos.

B. Propuesta general de reducción de funciones notariales

364. Una primera propuesta general, se relaciona con la necesidad de revisar la obligatoriedad de los servicios que deben realizarse ante notarios. Es un hecho no controversial que, a través de los años, se han agregado constantemente obligaciones de realizar trámites ante notarios (ver Anexo E), sin una revisión periódica de la real necesidad de estos.
365. La anterior tarea de revisión, estimamos, se debe abordar desde distintas ópticas. Por una parte, sugerimos realizar una revisión completa de los servicios que, por mandato legal, deben realizarse ante notario. En este análisis sugerimos que se revise si las normas tienen vigencia actualmente, si la obligatoriedad se justifica, y si existe una forma alternativa en que pudiese ser provisto el servicio. De este análisis, creemos que una serie de servicios deberían ser desregulados -esto es, no debiera establecerse la obligatoriedad de ir a un notario-, o regulados de una manera distinta.
366. Por otra parte, también sugerimos al Ejecutivo realizar una revisión exhaustiva de la creación de trámites notariales vía actos administrativos -en casos en que no existe una obligación legal de hacerlo-. Dos ejemplos ayudan a apreciar este punto de mejor manera. En primer lugar, una revisión de licitaciones públicas da cuenta que, en algunos casos, la institución licitante solicita antecedentes, como fotocopias legalizadas de documentos, que el Estado tiene en su poder, como lo son las cédulas de identidad. Asimismo, existen casos en que el Estado exige que una firma sea autorizada -por ejemplo, para que un tercero retire un pasaporte-¹⁸⁶ y privilegia que ella sea autorizada ante notario, siendo que su autorización mediante firma electrónica avanzada genera el mismo efecto probatorio y la misma seguridad jurídica¹⁸⁷.
367. En definitiva, en relación a esta primera propuesta, lo que se busca es que se realice una evaluación completa y sistemática de la necesidad de que ciertos actos, asociados a obligaciones legales o administrativas, sean realizados o autorizados ante notarios. Se espera que, por medio de esta revisión, se concrete una reducción relevante de la cantidad de trámites que requieren la intervención de un notario.

C. Propuesta de modificación estructural a largo plazo

368. Considerando la reducción propuesta, el resto de las recomendaciones que se presentan a continuación dicen relación con disminuir, en cierta medida, la excesiva regulación de la actividad notarial. Lo anterior no implica que este mercado no se encuentre regulado, puesto que, por su importancia, resulta esencial que existan reglas claras que permitan su

¹⁸⁶ En la página web del Registro Civil e Identificación (www.registrocivil.cl), en la sección de preguntas frecuentes ante la pregunta si una persona distinta puede retirar el pasaporte, la respuesta es: “*Sí, puede retirarlo un tercero con poder notarial autorizando para el retiro y el comprobante de entrega. El retiro lo puede realizar hasta 90 días después de la solicitud. Luego de ese plazo, se destruye el documento*” [fecha último acceso: 19/06/2018].

¹⁸⁷ Artículo 5, Ley 19.799.

adecuado funcionamiento. El propósito es que la regulación sea más proporcional con la función que efectivamente cumplen los notarios en el país. Se estima que estos cambios, tendrían como efecto incrementar considerablemente la competencia en el mercado, lo que permitiría que se entregue un mejor servicio, a un precio más bajo para los consumidores.

i. Modificación de las reglas de entrada al mercado

369. En primer lugar, se recomienda liberalizar la entrada al mercado. Lo anterior implica realizar una serie de modificaciones de diversas reglas que regulan -excesiva y desproporcionadamente en nuestra opinión- quién, y dónde se pueden ofertar servicios notariales.
370. En relación a quienes pueden ofrecer servicios notariales, proponemos que se reemplace la regla actual que limita que la actividad sea realizada por abogados con al menos un año de experiencia, por una que permita que cualquier persona pueda ejercer el cargo, siempre que cumpla con requisitos mínimos establecidos por un regulador. En otras jurisdicciones - por ejemplo, en el estado de Nueva York- estos requisitos son en principio, ser mayor de 18 años, tener el grado de educación secundaria, y no haber sido condenado por un crimen o simple delito¹⁸⁸. Lo anterior, especialmente considerando que, como se ha argumentado, en muchos de los trámites, analizados por la FNE, no se requiere de conocimientos legales sustantivos para llevar a cabo la función.
371. Asimismo, y también relacionado con quién puede ofrecer servicios notariales, se propone modificar el artículo 400 del COT, que regula la forma en que se determina el número y lugar de las notarías en el país, por una que permita la creación libre de oficios notariales, siempre que cumplan con los requisitos mínimos que establezca el regulador. Lo anterior, especialmente porque no se encontró evidencia sustentando la necesidad de determinar centralmente los oficios notariales. Tampoco existe claridad respecto de la metodología que se ha utilizado para determinar la localización de las oficinas existentes. De esta manera, se propone eliminar la regla de *numerus clausus* vigente. Esto se justifica, adicionalmente, por el hecho de que la actividad notarial genera externalidades positivas para la sociedad, por lo cual limitar la cantidad de notarías en el país solo tiene como efecto disminuir este efecto.
372. En cuanto a los lugares en que pueden ofertarse los servicios notariales, sugerimos modificar la regla actual, que no le permite al notario constituirse en lugares distintos a su jurisdicción, por una que haga posible que un notario pueda prestar servicios en todo el territorio nacional.
373. Las medidas señaladas en los párrafos anteriores se consideran como apropiadas considerando la realidad tecnológica imperante. Actualmente ya existen firmas que realizan certificaciones online, y en Chile instituciones de vital importancia para las personas y la economía requieren sus servicios para garantizar la certeza jurídica de algunas

¹⁸⁸ <https://www.nationalnotary.org/new-york> [fecha último acceso: 19/06/2018].

transacciones. Tales certificaciones no exigen la presencia física de los individuos. Así, continuar organizado la provisión de servicios notariales en términos territoriales impide sacar partido de las actuales oportunidades tecnológicas.

ii. Modificación de reglas de conducta comercial de los notarios

374. En segundo lugar, se propone liberalizar la conducta comercial de los notarios. Esto se relaciona con la estructura jurídica que elige el notario para ejercer su función, con los precios que puede cobrar y con la publicidad que puede realizar.
375. La regulación vigente señala que los notarios solo pueden ejercer su función de manera personal. Esto produce ineficiencias que impactan en la competencia del mercado. Por ejemplo, al no poder constituirse como persona jurídica, no resulta posible que éste pueda proveer servicios notariales en distintos lugares al mismo tiempo.
376. Por ello, se propone permitir que los notarios puedan organizarse comercialmente como ellos prefieran. Aquí, un asunto posiblemente problemático, se relaciona con el régimen de responsabilidad, el que actualmente es de carácter personal para el notario. Si bien este factor es relevante -los notarios asumen un grado importante de riesgo-, se estima que es labor del regulador sectorial estipular reglas y tomar medidas para resguardar la seguridad del sistema permitiendo, de todas formas, más alternativas de organización comercial que la actualmente vigente. Por ejemplo, podría limitarse la organización como persona jurídica sólo a ciertos tipos de sociedades en las que los socios tengan un grado de responsabilidad, o podría considerarse que, en caso de constituirse como persona jurídica, deba proveerse algún tipo de caución o tener obligación de contar con seguros – considerando especialmente que algunos notarios ya cuentan con ellos-.
377. En relación a los precios, cómo ya se ha explicado, estos se encuentran regulados por un arancel que establece precios máximos para una serie de las actividades que realizan estos actores. Tarificar un precio es una actividad compleja y requiere de un regulador que destine recursos considerables a realizar cálculos de manera periódica. No actualizar las tarifas puede llevar a que los precios publicados se encuentren por sobre o por bajo del precio que permite la provisión óptima del bien en cuestión. En el caso del sistema notarial, en los hechos, el arancel se ha mantenido constante desde 1998, y no existe un documento que explicita el método con el cual fueron calculados.
378. Incluso si los precios se fijasen correctamente, es necesario fiscalizarlos. Tal labor, por su parte, se cumple deficientemente. Como documentamos en este estudio, no tan sólo los límites del arancel no son respetados, sino que, en un mismo día y para un mismo trámite, una notaría puede cobrar precios que difieren considerablemente. Si bien esto último no contraviene la Ley, consideramos que difiere de su intención.
379. Por ello, se propone que los precios sean determinados libremente por la oferta y la demanda, para todas las funciones que su carácter sea primordialmente mecánico. Sin embargo, para otras funciones, como el archivo de escrituras públicas, debido a su

importancia estratégica en relación a su interconectividad con los Conservadores de Bienes Raíces, sugerimos que su precio se encuentre regulado centralmente o vía una licitación.

iii. Modificación de reglas que norman la forma en que deben proveerse los servicios notariales

380. Según ya se ha revisado, la regulación actual regula de manera excesivamente detallada la forma en que deben proveerse los servicios notariales. El ejemplo paradigmático de este problema, se puede encontrar en la regulación de la escritura pública, la que se encuentra normada en el COT con un alto nivel de detalle. El problema con este tipo de regulación tan detallada es que puede quedar obsoleta y generar que un servicio se entregue de manera poco eficiente.
381. En el caso de la escritura pública, la ley establece que la “tecnología” que se debe utilizar es papel, lápiz y la vista del notario, y establece paso a paso lo que el notario debe hacer. Esto hace que los propios notarios actualmente no puedan innovar y reducir costos.
382. Por ello, proponemos que se reduzca la extensión de la regulación de los distintos servicios que deben ser provistos por notarios, limitando la regulación a nivel legal solo a establecer los objetivos que el servicio en particular busca satisfacer. Los detalles procedimentales y tecnológicos de cómo deben alcanzarse esos objetivos, proponemos que sean delegados a regulación administrativa que pueda ser modificada periódicamente. Esto permitirá mayor adaptabilidad del mercado a innovaciones tecnológicas y evitará la obsolescencia de la ley.
383. Un ejemplo puede ayudar a clarificar el concepto propuesto en el párrafo precedente. Si se analiza la autorización de firma, este es un proceso que implica dar fe respecto de la fecha y lugar en que la persona suscribe el documento, y de verificar la identidad del firmante. En cuanto a los medios y tecnologías para alcanzar estos objetivos, actualmente la ley entrega esta tarea al notario, quién debe señalar el día y lugar en que se realiza la firma y cotejar -de manera física- que la persona, su firma y el documento de identidad presentado, coincidan.
384. La propuesta realizada implicaría, en este ejemplo, que a nivel legal se establezcan solo los objetivos de dar fe y verificar identidad, aclarando que el objetivo de “dar fe” es generar prueba incorruptible del testimonio brindado, y el objetivo de “verificar identidad” es comprobar que las personas o entidades que participan de un acto son quienes dicen ser. En cuanto a los medios para lograr estos objetivos, estos serían detallados en regulación administrativa, y en este caso en particular, por ejemplo, se podría pensar en diversas soluciones tecnológicas que pudieran cumplir con los objetivos planteados de manera más eficiente y segura que la tecnología actual.

iv. Estandarización en forma de generar, almacenar y transmitir información

385. Durante el desarrollo del estudio, se observó que la falta de estandarización en la forma que se genera, transmite, y almacena la información entre los notarios, genera ineficiencias al traspasar los datos a otro servicio o cuando esta información es requerida en el futuro.
386. En efecto, durante la visita realizada a una notaría de Santiago centro y al Conservador del mismo lugar, se pudo observar que para el caso de una compraventa de bienes raíces, los trabajadores del Conservador deben hacer un trabajo detallado, escritura por escritura. Este trabajo consistía en identificar las partes claves que se necesitan para realizar la inscripción, como lo son, las identidades del vendedor y comprador, el precio, y la dirección y los deslindes de la propiedad. Luego de haber identificado dichos componentes, otro trabajador debía reescribir físicamente estos datos en un formulario interno del Conservador para luego crear la inscripción matriz. Luego de dicha visita resultó evidente que, si estos datos hubieran sido generados de una manera estandarizada, todo el trabajo de identificación de partes claves de la escritura pública y de reescribir las mismas, habría sido evitado, generando mayores eficiencias y menores costos.
387. Considerando lo anterior, se propone que, a nivel de regulación administrativa, se regule la manera en que se genera, transmite y almacena la información generada por los notarios. Más allá del ejemplo particular, de la escritura pública de compraventa de bienes raíces - seguramente el caso más importante-, se pueden considerar otros casos en que esta estandarización sería de gran utilidad y generaría eficiencias considerables.
388. Una estandarización en la manera en que se registran y almacenan los mandatos, por ejemplo, generaría eficiencias y mayor seguridad jurídica que la que actualmente existe, puesto que permitiría un cruce inmediato que dé cuenta de qué mandatos se encuentran vigentes y con qué facultades específicas.

v. Modificación de ente fiscalizador

389. Tal cómo se argumentó en la Sección V.D. la fiscalización actual es insuficiente. Se propone modificar a los reguladores actuales, que son las Cortes de Apelaciones correspondientes a cada jurisdicción particular, por un único fiscalizador que debiera ser independiente, de perfil técnico y con jurisdicción sobre el país completo.
390. El fiscalizador debiera tener la responsabilidad principal de actualizar la regulación periódicamente, para que así se permita implementar los objetivos que se planteen a nivel legal, y de fiscalizar que los servicios sean provistos de manera adecuada por los distintos actores económicos que participen del mercado. Resulta especialmente relevante que esta institución tenga un registro actualizado de los actores que entreguen servicios notariales y métricas que permitan a los consumidores elegir entre ellos.

D. Propuestas de modificaciones para un periodo de adecuación

391. Sin perjuicio que estimamos que, a largo plazo, el modelo que debe buscarse es el señalado en el literal anterior, entendemos que es un cambio estructural muy relevante y que culturalmente puede ser difícil de asimilar. Por ello, una alternativa que podría utilizarse durante un periodo de adecuación, y que creemos constituiría, de todas formas, un aporte relevante, se podría estructurar de la siguiente manera:

i. Realizar parte de las propuestas contenidas en el literal anterior

392. Estimamos de suma relevancia realizar parte de los cambios propuestos en la subsección anterior a la brevedad. En especial, consideramos que aquellos que dicen relación con la estructura regulatoria de las funciones notariales (numeral iii), con la estandarización de la forma en que se genera, almacena y transmite la información (numeral iv), y con la modificación del ente fiscalizador (numeral v). Todas estas propuestas, resultan vitales para incrementar la competencia en el sector, permitir la innovación tecnológica, de tal forma que los usuarios puedan acceder a un mejor servicio y a un precio menor que el actual.

ii. Creación de una nueva categoría de “notarios certificadores”

393. Considerando que existe un número relevante de funciones notariales en que la fe pública se ve involucrada con menor intensidad, esto es, aquellas que son primordialmente de carácter “mecánico” (como la certificación de una fotocopia), sugerimos que estos servicios puedan ser provistos por una nueva categoría de funcionario que pueden ser denominados como “notarios certificadores”.

394. Sugerimos, asimismo, que esta nueva categoría de notarios pueda operar en un mercado en que se permita la libre entrada (ver numeral (i) de la sección anterior), y en que exista también autodeterminación en la forma de estructurar comercialmente el negocio (ver numeral ii de la sección anterior). En definitiva, proponemos que estos “notarios certificadores” puedan participar de un mercado que cumpla con todas las propuestas contenidas en la sección anterior (Sección C).

395. Se estima que la entrada de estos nuevos “notarios certificadores” tendría un efecto relevante, puesto que los servicios que sugerimos asuman estos (los que son primordialmente mecánicos) son los más requeridos en cantidad y los que generan mayores costos indirectos (de tiempo/transporte), según se analizó en el informe.

iii. Notarios públicos mantienen provisión de servicios de mayor importancia pública

396. Finalmente, se propone que los notarios públicos actuales mantengan la provisión de servicios de mayor importancia pública. Esto, estimamos ayudaría a una adecuación a un nuevo sistema notarial, puesto que son estos actos respecto de los cuales estimamos es más difícil apartarse de la tradición que ha imperado históricamente.

397. Sin perjuicio de lo anterior, también hacemos presente que se considera como absolutamente necesario, modificar el sistema de nombramiento vigente de notarios por uno que permita el ingreso de las personas más calificadas. Es decir, quienes sean capaces de proveer el mejor servicio posible, y al menor precio. Esto involucraría, entre otros aspectos, utilizar parámetros objetivos para elegir al notario entre los candidatos, exámenes de admisión más estrictos, y requerimientos de experiencia mayores a los actuales.
398. Finalmente, también sugerimos que los precios de los servicios que estos notarios prestan, se encuentren regulados y que esta regulación de precio se actualice periódicamente.

BIBLIOGRAFÍA

- ACKERLOFF, George. (1970) "The market for lemons: Quality uncertainty and the market mechanism". *Quarterly journal of economics* 84 (3): 488–500.
- ÁLVAREZ, Luis. (2015) "Extensión de las obligaciones emanadas de las instrucciones notariales y responsabilidad civil del notario por su incumplimiento". *Revista Chilena de Derecho Privado*. 25: 77-114.
- ARMELLA, Cristina. et al. (2013) "Summa Notarial, Registral e Inmobiliaria" Tomo I. 1ª ed. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- ARRUÑADA, Benito. (1996) "The Economics of Notaries". *European Journal of Law and Economics*, 3 (1): 5-37.
- BRAVO, Bernardino. (1978) "La institución notarial en Chile. Notas sobre su origen y configuración jurídica". Santiago: *Revista de Derecho de la Pontífice Universidad Católica de Valparaíso*, (2): 63 – 75
- CASTILLO HUERTA, Luis. (2010) "Breve historia del derecho notarial". Perú: Guy Editores E.I.R.L
- COWEN, Tyler. (1999) "Public Goods and Market Failures: A Critical Examination" Second Edition. United States of America: Transaction Publishers.
- CRUZ, Norman. (1973) "Derecho notarial chileno". Santiago: Editores López Viancos.
- CRUZ, Norman. (1984) "Curso de derecho notarial". Antofagasta: Universidad del Norte.
- DARBY, Michael R., y KARNI, Edi. (1973) "Free Competition and the Optimal Amount of Fraud" *The Journal of Law and Economics*" 16 (1): 67-88.
- DE PRADA, Jose María. (1994) "Los sistemas notariales anglosajón y latino". *Revista de Derecho Notarial Mexicano* (106): 90-108.
- GOEREE, Jacob K.; HOLT, Charles A.; y LAURY, Susan K. (2002) "Private costs and public benefits: unraveling the effects of altruism and noisy behavior" *Journal of Public Economics* 83 (2): 255-276.
- KRUEGER, Anne O. (1974) "The Political Economy of the Rent-Seeking Society". *The American Economic Review* 64 (3): 291-303
- LOVE, James H; STEPHEN, Frank H; GILLANDERS, Derek D; y PATERSON, Alan A. (1992) "Spatial aspects of deregulation in the market for legal services" *Regional Studies* 26 (2): 137–147.
- MALAVET, Pedro. (1996) "Counsel for the Situation: The Latin Notary, a Historical and Comparative Model". *Hastings International and Comparative Law Review*. 19: 389-488.
- MENDOZA, Fernando. (1993) "Tratado de derecho notarial". Santiago: Editorial Jurídica ConoSur Ltda.
- NAHUIS, Richard, y Joëlle NOAILLY. (2005) "Competition and quality in the notary profession" CPB Document 94. CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis.

<https://www.cpb.nl/sites/default/files/publicaties/download/competition-and-quality-notary-profession.pdf> [fecha último acceso: 18/05/2018]

NELSON, Phillip. (1970) "Information and Consumer Behavior". *Journal of Political Economy* 78 (2): 311-329.

NOAILLY, Joëlle, y Richard NAHUIS. (2010) "Entry and competition in the Dutch notary profession" *International Review of Law and Economics* 30 (2): 178-185.

NORAMBUENA, Carolina., NORAMBUENA, Pablo., RAMOS, Carlos. (1996) "El Notario". Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Central, Facultad de Derecho.

OECD (2009) "Competitive Restrictions in Legal Professions". Policy Roundtables DAF/COMP (2007) 39. Policy Roundtables. Organization for Economic Co-operation and Development. url: <http://www.oecd.org/daf/competition/sectors/40080343.pdf> [fecha último acceso: 18/05/2018]

PATERSON, Alan; FARMER, Lindsay; STEPHEN, Frank; y LOVE, James. (1988). "Competition and the Market for Legal Services" *Journal of Law and Society* 15 (4): 361-73.

PATERSON, Iain; FINK, Marcel; OGUS, Anthony, et al. (2007) "Economic impact of regulation in the field of liberal professions in different member states". European network of economic policy research institutes: 52.

PIZARRO, Carlos. (2011) "La responsabilidad civil de los notarios en Chile". *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*. 18(2): 137-149

PONDÉ, Eduardo Bautista. (1989) "Falencia conceptual de la calificación del notario como funcionario público". Córdoba: *Revista Notarial* (58): 45-69.

POSNER, Richard A. (1974) "Theories of Economic Regulation" *The Bell Journal of Economics and Management Science*. 5 (2): 335-358.

POSNER, Richard A. (1975) "The Social Costs of Monopoly and Regulation". *Journal of Political Economy*. 83 (4): 807-827.

RODRÍGUEZ, Sergio. (1985) "El Abogado y el Notario" Santiago: *Revista Chilena de Derecho*. Vol. 12: 561-573.

ROSAL, Ignacio Del. 2011. "The Empirical Measurement of Rent-Seeking Costs". *Journal of Economic Surveys*. 25 (2): 298-325.

SCHMID, Christoph U.; SEBASTIAN, Steffen; LEE, Gabriel S.; FINK, Marcel; y PATERSON, Iain. (2007) "Summary of the Comparative Legal and Economic Study into the EU Conveyancing Services Market" Study COMP/2006/D3/003. Centre of European Law and Politics (ZERP), University of Bremen. http://ec.europa.eu/competition/sectors/professional_services/studies/csm_standalone_en.pdf. [fecha último acceso: 18/05/2018]

SQUELLA, Agustín. (2011) "Introducción al derecho". 2ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile

STEPHEN, Frank H.; LOVE, James H.; y PATERSON, Alan A. (1994) "Deregulation of Conveyancing Markets in England and Wales" *Fiscal Studies* 15 (4): 102-118.

STIGLER, George J. (1971) "The Theory of Economic Regulation" *The Bell Journal of Economics and Management Science* 2 (1): 3-21.

SULEIMAN, Ezra. (1987) "Private power and centralization in France". New Jersey: Princeton University Press.

TAVARES, António F y RODRIGUES, Miguel A. (2013) "From civil servants to liberal professionals: An empirical analysis of the reform of Portuguese notaries". *International Review of Administrative Sciences* 79 (2): 347-367.

TULLOCK, Gordon. (1967) "The Welfare Costs of Tariffs, Monopolies, and Theft". *Economic Inquiry* 5 (3): 224-232.

VAN DER BERGH, R. y Montangie, Y. (2006) "Competition in professional services markets: Are latin notaries different?" *Journal of Competition Law & Economics*, Volume 2, Issue 2, Pgs. 189–214

VIDAL, Ignacio. (2015) "Derecho Notarial Chileno". 2ª ed. Santiago: Thomson Reuters.

ZALDIVAR DÍAZ, Rafael. (1962) "Reseña histórica de la legislación notarial chilena". México: *Revista de Derecho Notarial Mexicano*. (16): 16-26.

ANEXOS

Anexo A: Informe Microdatos

INFORME FINAL

Diciembre 26, 2017

Contenido

1.	Antecedentes	3
2.	Muestra.....	4
3.	Reclutamiento y capacitación de Encuestadores	5
3.1.	Capacitación	6
3.2.	Protocolos de Entrevista	7
4.	Aplicación de Encuestas miércoles 6 de Diciembre	12
5.	Aplicación complementaria martes 12 de diciembre	15
6.	Número de encuestas levantadas por tipo de cuestionario	16

1. Antecedentes

En el marco de una investigación sobre el mercado de las notarías, se requirió hacer un levantamiento de información sobre la opinión y experiencia de los distintos usuarios respecto al servicio entregado por 41 notarías de la Región Metropolitana y 36 notarías de la Región de Valparaíso.

El levantamiento de datos principal se llevó a cabo el miércoles 6 de diciembre de 2017 y en una segunda instancia complementaria el martes 12 de diciembre de 2017.

En este levantamiento de datos se aplicaron 3 tipos de cuestionarios:

- a) Cuestionario Individuos
- b) Cuestionario de Conteo
- c) Cuestionario Seguimiento Trámites (aplicado sólo en 7 notarías)

A continuación se describe el proceso de levantamiento y supervisión del trabajo de campo.

2. Muestra

La muestra fue entregada por la contraparte técnica cuya distribución se muestra a continuación:

Tabla 1: Distribución de notarías por región y comuna

Región	Comuna	Nº de Notarías
Metropolitana	Huechuraba	1
Metropolitana	La Reina	1
Metropolitana	Ñuñoa	1
Metropolitana	Santiago	37
Metropolitana	Vitacura	1
Total		41

Región	Comuna	Nº de Notarías
Valparaíso	Casablanca	1
Valparaíso	Concón	1
Valparaíso	La Calera	1
Valparaíso	La Ligua	1
Valparaíso	Limache	1
Valparaíso	Llay Llay	1
Valparaíso	Los Andes	2
Valparaíso	Petorca	1
Valparaíso	Putendo	1
Valparaíso	Quillota	2
Valparaíso	Quilpué	3
Valparaíso	Quintero	1
Valparaíso	San Antonio	2
Valparaíso	San Felipe	2
Valparaíso	Valparaíso	9
Valparaíso	Villa Alemana	2
Total		36

3. Reclutamiento y capacitación de Encuestadores

El levantamiento de la información del proyecto Notaría contó con la participación de 206 encuestadores, los cuales se dividieron de la siguiente manera, para aplicar los distintos instrumentos:

- 154 encuestadores aplicaron Cuestionario Individuos.
- 45 encuestadores aplicaron Contador (cuestionario y conteo).
- 7 Encuestadores aplicaron el Cuestionario de Seguimiento.

Considerando el gran número de encuestadores que se necesitaba, se activaron distintos medios para reclutarlos, entre los que se encuentran:

- Publicación y difusión de la actividad en el sitio web del Centro de Microdatos.
- Invitación a los encuestadores que han tenido un buen desempeño en otras encuestas realizadas por el CMD en el último año.
- Publicación de la oferta de trabajo en las distintas bolsas de trabajo disponibles en las regiones de la muestra.

La inscripción de encuestadores se realizó vía web y en la plataforma implementada para este proyecto.

3.1. Capacitación

Para capacitar a este grupo de encuestadores fue necesario realizar 9 jornadas de capacitación, de las cuales, 4 se realizaron en la región de Valparaíso. En tanto, en la región Metropolitana se realizaron 4 capacitaciones regulares y una jornada extraordinaria, la que fue realizada el día 6 de diciembre. Fue necesario realizar esta última instrucción, debido a que durante la confirmación previa al día del levantamiento, se detectó una tasa de deserción mayor a la prevista por parte de los encuestadores capacitados¹. En total se capacitaron 236 encuestadores en 3 días seguidos. El detalle se presenta en la tabla que sigue.

Tabla 2: Distribución de capacitaciones realizadas por región

N° Capacitación	Región	Fecha Capacitación	Lugar de Capacitación	Encuestadores Participantes
1	13	4 Diciembre 2017	Santiago	37
2	5	4 Diciembre 2017	Valparaíso	33
3	5	4 Diciembre 2017	Valparaíso	38
4	5	5 Diciembre 2017	Valparaíso	24
5	5	5 Diciembre 2017	Valparaíso	15
6	13	5 Diciembre 2017	Santiago	32
7	13	5 Diciembre 2017	Santiago	26
8	13	5 Diciembre 2017	Santiago	24
9	13	6 Diciembre 2017	Santiago	7
Total				236

La capacitación para los encuestadores abordó los siguientes tópicos:

1. Rol del encuestador (desafíos a considerar). Se entregaron las orientaciones necesarias para apoyar su tarea al momento de enfrentar la entrevista, reforzando temas claves como: iniciar el diálogo con una introducción cordial y, respetuosa, no mostrar impresiones frente a las respuestas de los individuos y

¹ Esta instrucción extraordinaria se realizó el 6 de diciembre a las 8 de la mañana.

por ningún motivo intencionar las respuestas de los entrevistados con intervenciones o interpretaciones propias.

2. Se revisó el protocolo de entrevista según tipo de cuestionario.
3. Se revisó cada uno de los cuestionarios, leyendo cada pregunta.
4. Entrenamiento práctico del uso de la tablet para cada uno de los cuestionarios.

Para el levantamiento del 12 de diciembre se realizó un reforzamiento, pues cada uno de los encuestadores participantes, ya había tenido la experiencia en el levantamiento principal el 6 de diciembre.

3.2. Protocolos de Entrevista

a) Cuestionario Individuos

1. El encuestador llegará a la notaría, la que estará claramente identificada en la Tablet y en una hoja de ruta. Aquí estará indicado nombre, dirección, comuna y región de la notaría. Una vez confirmada la localización de la notaría, el encuestador deberá ubicarse en el exterior de la notaría para contactar al posible entrevistado. El encuestador debe abordar a la persona al salir de la notaría (una vez realizado el trámite).

Aquí un ejemplo de la Hoja de Ruta a utilizar:

Región		V	Sede	Valparaíso	ID_Notaria	64
Nombre Notaria		Ravanal Toro, Sonia				
Dirección Establecimiento		Chacabuco 2843, Valparaíso				
Comuna		Valparaíso			Teléfono: 22-225 8882	
Horario de atención Notaria		9:15-13:45 (mañana) y 15:15-18:00 (tarde)				

Nombre Encuestador:	
---------------------	--

Plano Ubicación:

2. A continuación se presenta la propuesta para que entrevistador se presente frente al posible entrevistado:

<p><i>ENCUESTADOR LEER AL ENTREVISTADO:</i></p> <p><i>Buenos días/tardes, mi nombre es _____ (NOMBRE ENCUESTADOR), y fui contratado por un equipo de investigación del Centro de Microdatos de la Universidad de Chile, que busca conocer su opinión y experiencia respecto de la realización de trámites en un notaría. Por esta razón, le solicito me pueda dar unos minutos de su tiempo para responder esta encuesta.</i></p> <p><i>Es importante mencionar que su identidad y comentarios siempre serán mantenidos en estricta confidencialidad, únicamente el equipo de investigación tendrá acceso al material de las encuestas. La información que será reportada a los usuarios de la investigación aparecerá de manera agregada (general), sin relacionar opiniones con individuos.</i></p>

3. Si bien, es obligación que el encuestador porte su credencial, éste no deberá colgarla a su cuello o en algún lugar visible mientras realice su labor, de manera de no advertir su presencia a los funcionarios de la notaría. No obstante lo anterior, el encuestador deberá contar con una credencial, la cual deberá mantenerla a mano para identificarse frente al entrevistado si este lo requiriera.
4. Las encuestas no deben realizarse al interior de la notaría, el encuestador debe abordar al entrevistado fuera del establecimiento.
5. Si algún funcionario de la notaría le pregunta por esta actividad, es muy importante que el encuestador indique lo siguiente: *"mi nombre es _____ y he sido contratado por el Centro de Microdatos de la Universidad de Chile, para **un estudio sobre el mercado de las notarías"***.
Cuando esto ocurra, el encuestador debe mostrar su credencial. Asimismo, los encuestadores contarán con una carta donde se explican los objetivos del proyecto, que podrá mostrar en estas situaciones. En caso que sea necesario, el encuestador podrá entregar el nombre y contacto del jefe de terreno y/o jefe de proyecto para que el funcionario/a de la notaría (o entrevistado/a) pueda confirmar la información.
6. Luego, si aún con la información entregada el funcionario/a de la notaría no permite seguir con el trabajo, el encuestador debe comunicarlo inmediatamente a su coordinador de terreno para intentar solucionar el problema y/o registrar que no fue posible hacer el seguimiento en dicho punto y que eventualmente el encuestador pueda acudir a otra notaría a terminar este trabajo.

b) Cuestionario Contador

La tarea de conteo de personas en notarías estará dividida en dos partes, la primera corresponde a un set de preguntas que hemos denominado Cuestionario Contador (C_1)

y que corresponde a información de infraestructura de la notaría, la cual debe ser registrada según las observaciones del encuestador. La segunda parte corresponde al Contador (C_2), el cual es el conteo de personas que ingresan en notaría. Esta tarea deberá realizarse fuera de la notaría y el encuestador deberá contar el número de hombres y mujeres que ingresan a dicho establecimiento. Ambos tipos de cuestionarios fueron programados en dispositivo tablet.

El trabajo del encuestador para el conteo de personas en notaría, se realizará de acuerdo al siguiente protocolo:

1. La jornada de trabajo dependerá de si se asigna una o dos notarías. En el caso que se asigne una notaría, el conteo debe realizarse durante media jornada, esta puede ser en la mañana o en la tarde, lo que estará predefinido en la hoja de ruta. En caso de que se asignen dos notarías, la labor se deberá realizar en el día completo, el conteo se deberá realizar en ambos establecimientos, alternándolos según un plan definido con antelación.

A continuación se presenta un ejemplo de la hoja de ruta que se le entregó a los contadores:

Hoja de Ruta Contador		Nº del Contador	16		
Región:	Metropolitana	Sede:	Santiago	ID_Notaria	157
Nombre Notaria		González Salinas, Alvaro			
Dirección Establecimiento		Agustinas Nº 1070 Piso 2, Stgo. Centro			
Comuna		Santiago Centro	Teléfono: 2-2490 3884		
Horario de atención Notaria		9:30 -14:00 (mañana) y 15:00 -18:30(tarde)			
Fecha de Aplicación			Horario de Aplicación Contador		
Día	Mes	Año	Conteo 1	Conteo 2	Conteo 3
6	12	2017	9:30 - 10:30	11:30 - 12:30	15:00 - 16:00
Nombre Encuestador:					
Plano Ubicación:					

2. El encuestador llegará a la notaría asignada, donde deberá confirmar la dirección, la comuna y la región. La ubicación estará claramente identificado en la Tablet. Una vez confirmada la localización de la notaría, el encuestador ingresará a la notaría para registrar información sobre infraestructura.
3. La información del cuestionario 1 se completa una sola vez para cada notaría.

4. Respecto de la pregunta asociada al sistema ZeroQ (pregunta 10), este sistema es fácilmente identificable ya que es un tótem que debería estar visible dentro del establecimiento. En caso de que no se observe, se considera que la notaría no cuenta con este sistema.
5. El cuestionario 2 consiste en una pantalla de conteo que tiene una duración de 1 hora, donde el contador debe apretar el botón hombre o mujer dependiendo de las personas que vayan ingresando al establecimiento.
6. Si el encuestador tiene asignado solo una notaría, deberá al terminar la hora de conteo, abrir un nuevo cuestionario de conteo y así sucesivamente hasta terminar su jornada de mañana o tarde en esa notaría.
7. En el caso de que tenga asignado dos notarías, al término del intervalo de conteo de una hora, el encuestador debe trasladarse a la otra notaría asignada y completar el cuestionario 1 de características de la notaría (recuerde que debe ingresar a este cuestionario y registrar la información solicitada). Luego, debe instalarse en la puerta de la notaría (o cerca de ésta) y registrar los hombres y mujeres que ingresan por el lapso de una hora. Terminado ese tiempo debe retornar a la primera notaría y abrir un nuevo cuestionario 2, es decir un nuevo conteo de una hora. Al terminar este conteo deberá volver a la notaría 2 y así sucesivamente hasta terminar la jornada de trabajo.
8. En ningún caso el encuestador debe preguntar a los funcionarios de la notaría sobre las preguntas del cuestionario 1. Solo debe registrar lo que puede observar.
9. Tampoco debe preguntar a las personas que ingresan a la notaría si son funcionarios, acompañantes o usuarios del servicio.
10. Si bien es obligación que el encuestador porte su credencial, éste no deberá colgarla a su cuello o en algún lugar visible mientras realice su labor, de manera de no advertir su presencia a los funcionarios de la notaría. No obstante lo anterior, el encuestador deberá contar con una credencial la cual deberá mantener a mano para identificarse en caso de ser necesario.
11. Si algún funcionario de la notaría le pregunta por esta actividad, es muy importante que el encuestador indique lo siguiente: "*mi nombre es _____ y he sido contratado por el Centro de Microdatos de la **Universidad de Chile, para un estudio sobre el mercado de las notarías***". Cuando esto ocurra, el encuestador debe mostrar su credencial y entregar la carta donde se explica los objetivos del proyecto. En caso de que sea necesario, puede entregar el nombre y contacto del jefe de terreno y/o jefe de proyecto para que este pueda confirmar la información.

12. Luego, si aún con la información entregada el funcionario/a de la notaría no permite seguir con el trabajo, el encuestador debe comunicarlo inmediatamente a su coordinador de terreno para intentar solucionar el problema y/o registrar que no fue posible hacer el seguimiento en dicho punto. Para que así, el encuestador pueda acudir a otra notaría mientras tanto, hacer el registro desde una posición más alejada de la notaría o volver en otro momento a terminar el conteo.

c) Cuestionario Seguimiento

1. El encuestador llegará a la notaría, la que estará claramente identificada en la Tablet, donde deberá confirmar dirección, comuna y región. Una vez confirmada la localización de la notaría, el encuestador deberá ubicarse en el exterior de la notaría para contactar al posible entrevistado. El encuestador debe abordar a la persona al entrar a la notaría, o bien fuera de este establecimiento, solicitando la posibilidad de acompañar al entrevistado durante la realización de su trámite.
2. La que sigue a continuación es una propuesta para que el entrevistador se presente frente al posible entrevistado:

ENCUESTADOR LEER AL ENTREVISTADO:

Buenos días/tardes, mi nombre es _____ (NOMBRE ENCUESTADOR), y fui contratado por un equipo de investigación del Centro de Microdatos de la Universidad de Chile, que busca conocer su opinión y experiencia respecto de la realización de trámites en un notaría. Por esta razón le solicito acompañarlo durante lo que dure su trámite en esta notaría.

Es importante mencionar que su identidad y comentarios siempre serán mantenidos en estricta confidencialidad, únicamente el equipo de investigación tendrá acceso al material de las encuestas. La información que será reportada a los usuarios de la investigación aparecerá de manera agregada (general), sin relacionar opiniones con individuos.

3. Si bien es obligación que el encuestador porte su credencial, éste no deberá colgarla a su cuello o en algún lugar visible mientras realice su labor, de manera de no advertir su presencia a los funcionarios de la notaría. No obstante lo anterior, el encuestador deberá contar con una credencial, la cual deberá mantener a mano para identificarse frente al entrevistado si este lo requiriera.
4. El encuestador debe acompañar a la persona durante todo el tiempo que dure el trámite, independientemente del tiempo que dure el trámite.
5. El encuestador deberá cumplir una jornada de trabajo acorde a la jornada de atención de la notaría. Durante este tiempo deberá realizar todas las encuestas

posibles de hacer, y que estarán definidas por el tiempo que dure el trámite de cada entrevistado.

6. El encuestador no debe intervenir en el trámite, solo debe observar. Una vez que la persona se retire del mesón de atención y salga de la notaría, el encuestador debe continuar con las preguntas restantes (pregunta respecto de si terminó o no el trámite y si no logró terminarlo, preguntarle la razón. Además de lo anterior, se realizan dos preguntas adicionales de percepción de espera y de preferencia de la notaría).
7. Si algún funcionario de la notaría le pregunta por esta actividad, es muy importante que el encuestador indique lo siguiente: "*mi nombre es _____ y he sido contratado por el Centro de Microdatos de la **Universidad de Chile, para un estudio sobre el mercado de las notarías***". Cuando esto ocurra, el encuestador debe mostrar su credencial y entregar la carta donde se explica los objetivos del proyecto. En caso de que sea necesario puede entregar el nombre y contacto del jefe de terreno y/o jefe de proyecto para que este pueda confirmar la información.
8. Luego, si aún con la información entregada el funcionario/a de la notaría no permite seguir con el trabajo, el encuestador debe comunicarlo inmediatamente a su coordinador de terreno para intentar solucionar el problema y/o registrar que no fue posible hacer el seguimiento en dicho punto y que eventualmente el encuestador pueda acudir a otra notaría a terminar este trabajo.

4. Aplicación de Encuestas miércoles 6 de diciembre

Luego de ejecutada la capacitación, los encuestadores debieron retirar el material con que ejecutarían el levantamiento de datos.

En total participaron 198 encuestadores en el levantamiento de datos realizado el miércoles 6 de diciembre. De este número de participantes, 100 corresponden a la Región de Valparaíso, y 98 a la Región Metropolitana. Este grupo de encuestadores fue liderado por 6 coordinadores de grupo, los cuales tuvieron la tarea de asignar y supervisar el trabajo asignado en terreno.

A cada encuestador participante se le asignó una notaría. En la Tablet estaba indicado el nombre de ésta, su localización y el tipo de cuestionario que debía aplicar. Cada encuestador aplicó un solo tipo de cuestionario.

Los encuestadores debieron concurrir a la notaría asignada y mantenerse en ella durante la jornada de trabajo estipulada en la Hoja de Ruta.

Las encuestas fueron aplicadas utilizando Tablet (4 cuestionarios). No obstante lo anterior, cada encuestador llevo consigo ejemplares del cuestionario a aplicar en versión papel, para ser utilizados en caso de emergencias/contingencias, como por ejemplo la falla de la Tablet.

En la región de Valparaíso se necesitaban 100 encuestadores para cubrir todas las tareas y se presentaron los 100 a realizar su labor. Como es esperable en encuestas masivas, en dos casos, los encuestadores llegaron a realizar su labor a media mañana, razón por la cual el martes 12 de diciembre se completó la jornada faltante. Esto ocurrió en las siguientes notarías:

Tabla 3: Distribución notarías con menos encuestadores en levantamiento 6 de diciembre en región de Valparaíso.

Id	Martes 12	Región	nombre	Dirección	Comuna
62	Jornada mañana	Valparaíso	Sepúlveda Valenzuela, Alejandro	Blanco 854	Valparaíso
64	Jornada mañana	Valparaíso	Ravanal Toro, Sonia	Chacabuco 2843	Valparaíso

Por su parte, en la región Metropolitana se necesitaban 108 encuestadores para cubrir todas las tareas de las 41 notarías, sin embargo el día 6 se presentaron 98 encuestadores a realizar esta labor. Esto obligo a convocar más encuestadores y realizar una capacitación a 7 encuestadores el mismo día 6 de diciembre a las 8 de la mañana, luego fueron enviados a terreno. A pesar de esto, quedaron algunas notarías sin un segundo encuestador para el cuestionario de individuos. Mientras los contadores y encuestadores de seguimiento tuvieron presencia de 100% en terreno.

En 10 notarías de la región Metropolitana se tuvo que realizar un segundo levantamiento, del cuestionario individuos, el día 12 de diciembre. Además, en aquellas 5 notarías en que se encuestó media mañana también se completó la jornada faltante. Las notarías donde se complementaron encuestas en la región Metropolitana son las siguientes:

Tabla 4: Distribución notarías con menos encuestadores en levantamiento 6 de diciembre en región de Valparaíso.

Id	Tipo de jornada	Región	nombre	Dirección	Comuna
100	Jornada Completa	Metropolitana	Jara Catalán, Sergio	Príncipe de Gales 5786	La Reina
111	Jornada Completa	Metropolitana	Mesina Schulz, Claudio	Vicuña Mackenna N° 814	Ñuñoa
133	Jornada Completa	Metropolitana	Ronchera Flores, Valeria	Agustinas N° 1235	Santiago

134	Jornada Completa	Metropolitana	Belmonte Aguirre, Susana	Ahumada 131 Oficina 322	Santiago
159	Jornada mañana	Metropolitana	Sadá Azar, Pedro	Ahumada N° 254 Of. 401	Santiago
152	Jornada Completa	Metropolitana	Rieutord Alvarado, Andrés	Ahumada N° 312 Of. 236 Piso 2	Santiago
128	Jornada Completa	Metropolitana	Gomila Gatica, Cosme Fernando	Ahumada N° 341 Piso 4°	Santiago
138	Jornada Completa	Metropolitana	Galán Bauerle, María Angélica	Amunategui N° 361	Santiago
131	Jornada Completa	Metropolitana	Jorge Schwenke Zúñiga	Catedral 1009 Piso 18	Santiago
129	Jornada Completa	Metropolitana	Rojas López, Alberto	Compañía 1085 Of. 1401	Santiago
144	Jornada mañana	Metropolitana	Riquelme Contreras, Néstor (Int.)	Compañía N° 1068 Of.395	Santiago
153	Jornada mañana	Metropolitana	De La Fuente Hernández, Nancy	Huérfanos N° 1117 Of.1014	Santiago
132	Jornada mañana	Metropolitana	González Caamaño, Pablo	Teatinos 333 entrepiso	Santiago
155	Jornada Completa	Metropolitana	Mozó Aguilar, Alberto	Teatinos N° 332	Santiago
162	Jornada mañana	Metropolitana	Gómez Lucares, Claudia Marcela	Teatinos N°371 oficina 113	Santiago

5. Aplicación complementaria martes 12 de diciembre

Como se mencionó anteriormente, debido a la ausencia de encuestadores en las notarías identificadas en las tablas 3 y 4 el día 6 de diciembre, fue necesario realizar una jornada complementaria en 17 notarías, de las cuales dos corresponden a la Región de Valparaíso y el resto a la Región Metropolitana.

La jornada complementaria se realizó el martes 12 de diciembre. En 10 notarías se realizó una sesión complementaria de jornada completa y en 7 notarías esta aplicación complementaria fue de media jornada.

El número de encuestadores fue de 21, 17 en la región Metropolitana y 4 en Valparaíso, según se observa en la tabla 5.

Tabla 5: Distribución de encuestadores por región

Región	Fecha Aplicación	Encuestadores Participantes
Valparaíso	12-dic-17	4
Metropolitana	12-dic-17	17

6. Número de encuestas levantadas por tipo de cuestionario

La presente sección informa acerca de las encuestas realizadas en cada una de las 77 notarías en estudio.

Encuestas a Individuos

En total se realizaron 3.265 encuestas a los individuos. La cantidad de encuestas por notaría, se informa a continuación:

Tabla 6: Cantidad de encuestas realizadas por Notaría. Encuesta a individuos

ID Notaría	Región	Nombre Notaría	Cantidad de Encuestas
56	Valparaíso	Astorga Lagos, M ^a Ester	33
57	Valparaíso	Tavolari Oliveros, Marcela	37
58	Valparaíso	Stack Lara, Paola Deborah	20
59	Valparaíso	M. Verónica Fernández Álvarez	28
60	Valparaíso	Martínez Loaiza, Pablo	30
61	Valparaíso	Díaz León, Marcos	42
62	Valparaíso	Sepúlveda Valenzuela, Alejandro	37
63	Valparaíso	Cortés Gasauí, Gerardo	34
64	Valparaíso	Ravanal Toro, Sonia	63
66	Valparaíso	Farren Paredes, Raúl	64
67	Valparaíso	Fuenzalida Rodríguez Francisco Javier	55
68	Valparaíso	Gervasio Zamudio, Eliana	40
69	Valparaíso	Lucares Robledo, M ^a Victoria	32
70	Valparaíso	Tavolari Oliveros, Luis Enrique	39
71	Valparaíso	Gaete González, Eugenio	50

ID Notaría	Región	Nombre Notaría	Cantidad de Encuestas
72	Valparaíso	Acuña Pérez, Jorge	33
73	Valparaíso	Swett Muñoz, Carlos	38
74	Valparaíso	Villalobos Pellegrini, Cristián	26
75	Valparaíso	Cárcamo Olmos, Juan Carlos	31
76	Valparaíso	Sotomayor Graepp, Paulina	49
77	Valparaíso	Monroy Foix, Hugo P.	29
78	Valparaíso	Quitral Veloso, María Loreto (Inter.)	45
79	Valparaíso	Abuyeres Jadue, Julio	19
80	Valparaíso	Chahuan Issa, Lidia María	51
81	Valparaíso	Kriman Núñez, Jenson Aarón	13
83	Valparaíso	Lister Nazif, Nelson	63
84	Valparaíso	Sánchez Cuesta, Vicente	41
85	Valparaíso	Haupt Ossa, Alejandro	22
86	Valparaíso	Rivas Schultz, Marta	52
87	Valparaíso	Ordoñez Urbina, Max	20
88	Valparaíso	Polloni Contardo, Jaime	31
89	Valparaíso	Pérez De Tudela Vega, Alex	17
90	Valparaíso	Laso Cordero, Fernando	43
91	Valparaíso	Lolas Chaban, Cristina E.	25
92	Valparaíso	Ricci Díaz, Ximena	33
93	Valparaíso	Argandoña Concha, Ismael	69
97	Metropolitana	Bertolino Rendic, Mauricio	44
100	Metropolitana	Jara Catalán, Sergio	48
111	Metropolitana	Mesina Schulz, Claudio	43

ID Notaría	Región	Nombre Notaría	Cantidad de Encuestas
126	Metropolitana	Cuadra Gazmuri, Hernán	82
127	Metropolitana	Leiva Carvajal, Francisco Javier	51
128	Metropolitana	Gomila Gatica, Cosme Fernando	43
129	Metropolitana	Rojas López, Alberto	49
130	Metropolitana	Santos Muñoz, M ^a Soledad	49
131	Metropolitana	Jorge Schwenke Zúñiga	30
132	Metropolitana	González Caamaño, Pablo	50
133	Metropolitana	Ronchera Flores, Valeria	50
134	Metropolitana	Belmonte Aguirre, Susana	46
135	Metropolitana	Cathalifaud Moroso, Patricio	50
136	Metropolitana	Toro Campos, Clovis	39
137	Metropolitana	Pereira González, Osvaldo	23
138	Metropolitana	Galán Bauerte, María Angélica	44
139	Metropolitana	Zaldívar Mackenna, Patricio	45
140	Metropolitana	Reveco Hormazábal, Pedro	37
141	Metropolitana	Bosch Jiménez, Linda	20
142	Metropolitana	Amigo Arancibia, Myriam	63
143	Metropolitana	González Carvalho, Renata	27
144	Metropolitana	Riquelme Contreras, Néstor (Int.)	41
145	Metropolitana	Quezada Moreno, Humerto	21
146	Metropolitana	Undurraga Laso, Raúl	49
147	Metropolitana	Gutiérrez López, Octavio	40
148	Metropolitana	Schneider Moenne-Locooz, Olimpia	23
149	Metropolitana	Varas Fernández, Francisco Javier	64

ID Notaría	Región	Nombre Notaría	Cantidad de Encuestas
150	Metropolitana	Torrealba Acevedo, Iván	17
151	Metropolitana	Torres Seguel, Elena	47
152	Metropolitana	Rieutord Alvarado, Andrés	42
153	Metropolitana	De La Fuente Hernández, Nancy	53
154	Metropolitana	Olguín Peña, Víctor	32
155	Metropolitana	Mozó Aguilar, Alberto	79
156	Metropolitana	Jara Cadot, Félix	51
157	Metropolitana	González Salinas, Álvaro	102
158	Metropolitana	San Martín Urrejola, Juan Ricardo	122
159	Metropolitana	Sadá Azar, Pedro	37
160	Metropolitana	Benavente Cash, René	35
161	Metropolitana	Beneveti Alfaro, Gino	35
162	Metropolitana	Gómez Lucares, Claudia Marcela	55
163	Metropolitana	Poza Maldonado, Luis	33
Total			3.265

Como parte del presente envío, se adjunta una base de datos con el nombre *20171226_Cuestionario_individuos*.

Cuestionario Contador

El cuestionario contador se dividió en 2 partes. La primera parte está relacionada con la caracterización de la notaría. En este sentido, se realizó sólo una encuesta en cada uno de los establecimientos. Se adjunta una base de datos, la cual posee 77 registros. Cada uno correspondiente a una notaría. El archivo se llama *20171226_Cuestionario_Contador*.

La segunda parte del cuestionario se basa en el contador de personas. Por notaría, era necesario realizar al menos 3 conteos de personas.

Cuestionario Seguimiento de Trámites

Las últimas encuestas que se realizaron, fueron las de seguimiento de trámites a 7 notarías. En este levantamiento, se realizaron 5 encuestas. La distribución de las encuestas realizadas por notaría., se informa a continuación:

Tabla 7: Cantidad de encuestas realizadas por notaría. Encuesta de seguimiento de trámites.

ID Notaría	Región	Nombre Notaría	Cantidad de Encuestas
57	Valparaíso	Tavolari Oliveros, Marcela	18
67	Valparaíso	Fuenzalida Rodríguez, Francisco Javier	13
72	Valparaíso	Acuña Pérez, Jorge	10
100	Metropolitana	Jara Catalán, Sergio	7
135	Metropolitana	Cathalifaud Moroso, Patricio	15
142	Metropolitana	Amigo Arancibia, Myriam	8
143	Metropolitana	González Carvalho, Renata	14
Total			85

Como parte del presente informe, se adjunta una base de datos con el nombre *20171226_Cuestionario_Seguimiento*, el cual posee el detalle de la información levantada.



Anexo B

Tabulación encuesta Centro de Microdatos

Cuestionario Individuos con Respuestas

Observación: En las preguntas 9, 12, 16, 19 y 23 una de las alternativas es “Otros”. Esta le permitió al encuestado especificar una respuesta en caso que lo prefiriese a decidirse por una alternativa. Siempre que fue posible, las respuestas fueron asignadas a las categorías preexistentes o bien se crearon nuevas categorías que usamos en el cuerpo principal del informe. Para un ejemplo concreto, considérese la pregunta 9. En esta pregunta algunos encuestados especificaron, en la alternativa “Otros”, asistir más de una vez a la semana. En nuestro procesamiento de datos guardamos esta información bajo la categoría *más de dos veces a la semana*. No obstante, en este anexo reportamos las respuestas originales de los encuestados.

1. Nombre Notaría

La encuesta se llevó a cabo a los clientes de 77 notarías distintas, 41 notarías en la Región Metropolitana y 36 en la Región de Valparaíso. De las notarías ubicadas en la Región Metropolitana, 37 correspondieron a las localizadas en Santiago Centro, y 4 en otras comunas incluyendo: Huechuraba, La Reina, Ñuñoa y Vitacura.

2. Indique región:

Tabla 1: Región Encuestados

Región	Frecuencia	%
Metropolitana	1.911	58,5
Valparaíso	1.354	41,5
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

3. Indique comuna:

Tabla 2: Comuna Encuestados

Comuna	Frecuencia	%
Calera	51	1,56
Casablanca	29	0,89
Concón	50	1,53
Huechuraba	44	1,35
La Ligua	41	1,26
La Reina	48	1,47
Limache	63	1,93
Llaillay	43	1,32
Ñuñoa	43	1,32
Los Andes	72	2,21
Petorca	22	0,67
Putendo	25	0,77
Quillota	64	1,96
Quilpué	97	2,97
Quintero	13	0,4
San Antonio	102	3,12
San Felipe	48	1,47
Santiago	1.743	53,38
Valparaíso	324	9,92
Villa Alemana	80	2,45
Vitacura	33	1,01
Viña del Mar	230	7,04
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

4. Indique fecha y hora

Tabla 3: Fechas en que se aplicó encuesta

	Frecuencia	%
6/12/2017	2,856	87.47
12/12/2017	409	12.53
Total	3265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

5. ¿Es hombre o mujer?

Tabla 4: Sexo encuestados

Sexo	Frecuencia	%
1. Hombre	1.900	58,19
2. Mujer	1.359	41,62
3. Otro	6	0,18
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

6. ¿Qué edad tiene?

Tabla 5: Estadísticas edad reportada

	Promedio [Años]	Desviación estándar [Años]	Mínimo [Años]	Máximo [Años]
Edad	40,7	14,4	15	90

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

7. ¿Cuál es su actividad principal actual?

Tabla 6: Ocupación de los encuestados

Trabajo	Frecuencia	%
1. Trabajador dependiente	1.675	51,3
2. Trabajador independiente	909	27,8
3. Exclusivamente estudiante	78	2,4
4. Trabaja y estudia	105	2,2
5. Jubilado o pensionado	148	4,5
6. Buscando trabajo	190	5,8
7. No estudia ni busca trabajo	160	4,9
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

8. ¿En qué rango de ingresos del trabajo se identifica usted? (válida solo para los que responden 1, 2, 4 o 5 en p.7)

Tabla 7: Tramo de ingreso encuestados

Tramo de ingreso	Frecuencia	%
a. \$0 a \$270.000	328	12,24
b. \$270.001 a \$550.000	819	30,57
c. \$550.001 a \$750.000	555	20,72
d. \$750.001 a \$1.150.000	407	15,19
e. \$1.150.001 a \$2.150.000	258	9,63
f. \$2.150.001 o más	154	5,75
g. No sabe/No responde	158	5,9
Total	2.679	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

9. ¿Con qué frecuencia va a una notaría?

Tabla 8: Frecuencia de asistencia a notarías encuestados

Frecuencia de asistencia a notaría	Frecuencia	%
a. Una vez a la semana	429	13,13
b. Una vez al mes	313	9,59
c. Un par de veces al mes	360	11,03
d. Una vez al año	1.046	32,04
e. Un par de veces al año	821	25,15
f. Otro. Especifique	296	9,07
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

10. ¿Cada vez que tiene que hacer un trámite notarial viene a esta notaría?

Tabla 9: Fidelidad a la notaría

	Frecuencia	%
a. Sí	1.714	52
b. No	1.551	48
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

11. Durante los últimos 12 meses, ¿a cuantas notarías distintas ha ido?

Tabla 10: Estadísticas número de notarías visitadas por los encuestados

	Promedio [N° notarías]	Desviación Estándar [N° notarías]	Mínimo [N° notarías]	Máximo [N° notarías]
Notarías visitadas	2,3	2,7	0	28

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

12. ¿Cuál es el motivo de su elección de esta notaría?

Tabla 11: Motivo de elección de notaría encuestados

	Frecuencia	%
a. Me queda cerca	1.191	36,48
b. Los precios son convenientes	146	4,47
c. El tiempo de atención es rápido	294	9,0
d. Por la calidad de servicio	403	12,34
e. Estaba obligado	876	26,83
f. La notaría a la que fui anteriormente era muy cara	17	0,52
g. La notaría a la que fui anteriormente estaba muy llena	46	1,41
h. Otro. Especifique	292	8,94
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

13. ¿Desde dónde se trasladó para acudir a esta notaría?

Tabla 12: Lugar desde dónde se trasladaron los encuestados

	Frecuencia	%
a. Desde mi casa	1.580	48,39
b. Desde mi trabajo	1.445	44,26
c. Desde otro lugar	240	7,35
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

14. Este lugar se ubica:

Tabla 13: Dónde se ubica el lugar desde el que se desplazaron los encuestados

	Frecuencia	%
a. En esta comuna	1.899	58,16
b. En otra comuna	1.316	40,31
c. En otra región	50	1,53
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

15. ¿Podría indicar la esquina más cercana de dónde usted viene?

En esta pregunta recibimos, de los 3.265 encuestados, un total de 2.489 respuestas diferentes. Porque no es práctico, no reportamos las respuestas en este apéndice.

16. ¿Qué medio de transporte utilizó para llegar a esta notaría?

Tabla 14: Medio de transporte usado por los encuestados

	Frecuencia	%
a. A pie	1.037	31,76
b. Transporte público (metro, bus)	1.445	44,26
c. Auto o transporte privado	659	20,18
d. Bicicleta	34	1,04
e. Taxi, Uber, Cabify	72	2,21
f. Otro. Especifique	18	0,55
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

17. ¿Cuánto tiempo le tomó el traslado a esta notaría?

Tabla 15: Tiempo de traslado de los encuestados

	Promedio [Minutos]	Desviación Estándar [Minutos]	Min [Minutos]	Max [Minutos]
Tiempo de traslado	23.3	23.6	0	270

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

18. ¿Cuánto tiempo tenía usted destinado para realizar este trámite?

Tabla 16: Tiempo presupuestado de los encuestados

	Promedio [Minutos]	Desviación Estándar [Minutos]	Min [Minutos]	Max [Minutos]
Tiempo presupuestado	47	113	0	6039

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

19. En relación a esta visita, ¿qué tipo de trámite estaba realizando?

Tabla 17: Tipo de trámites realizados

Tipo de Trámite	Frecuencia	%
Arriendo	128	3,92
Autorización de firma	234	7,17
Certificado de soltería	28	0,86
Compra venta de un bien raíz	218	6,68
Constitución sociedad	39	1,19
Declaración jurada	156	4,78
Declaración donante	4	0,12
Empresa en un día	11	0,34
Finiquito laboral	666	20,4
Fotocopia autorizada	165	5,05
Impuestos de timbres	33	1,01
Mandato especial	138	4,23
Otro. Indique tipo	865	26,49
Poder general	252	7,72
Promesa de compra venta	110	3,37
Protesto de letra o pagaré	43	1,32
Salida menores del país	89	2,73
Salvoconducto	12	0,37
Transferencias de vehículos	74	2,27
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

20. Este trámite, ¿sólo podía ser realizado en una notaría?

Tabla 18: Trámite exclusivo en notaría según reporte de encuestados

	Frecuencia	%
a. Sí	2.666	81,65
b. No	560	17,15
c. No sabe no responde	39	1,19
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

21. En el tiempo de atención, ¿usted estuvo con el notario en algún momento?

Tabla 19: Cantidad de clientes que ven al notario durante su trámite según encuesta

	Frecuencia	%
a. Sí	325	16,23
b. No	1.666	83,22
no responde	11	0,55
Total	2.002	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

22. ¿Pudo terminar su trámite?

Tabla 20: Cantidad de clientes que terminaron su trámite según encuesta

	Frecuencia	%
a. Sí (pase a P24)	2.669	81,75
b. No (pase a P23)	596	18,25
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

23. ¿Por qué motivo no pudo terminar su trámite? (Solo para quienes no pudieron terminar su trámite)

Tabla 21: Motivos de los trámites fallidos en trámites notariales

	Frecuencia	%
a. Me faltó un documento información	223	37
b. No llegó una contraparte	49	8
c. No consideró que el trámite era tan caro	10	2
d. No puede seguir esperando más tiempo	71	12
e. El notario no estaba	136	23
f. Otra, especifique	107	18
Total	596	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

24. ¿Cuánto tiempo estuvo en la notaría hasta que tuvo que retirarse?

Tabla 22: Tiempo de espera hasta retirarse según encuesta

	Promedio [Minutos]	Desviación estándar [Minutos]	Min [Minutos]	Max [Minutos]
Tiempo de espera hasta retirarse (sin completar trámite)	23	28	1	299
Tiempo de espera hasta retirarse (trámite completo)	24	28	0	240

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

25. ¿Volvería a la misma notaría?

Tabla 23: Cantidad de clientes que volverían a la notaría

	Frecuencia	%
a. Sí	2.840	86,98
b. No	334	10,23
c. No sabe/no responde	91	2,79
Total	3.265	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

26. ¿Cuál fue el costo¹ del trámite que usted realizó? (Solo para quienes pudieron terminar su trámite)

Tabla 24: Costo por tipo de trámite reportado en encuesta

Tipo de Trámite	Promedio [\$]	Desviación Estándar [\$]
Arriendo	9.273	12.644
Autorización de firma	7.386	19.178
Certificado de soltería	6.833	12.606
Compra venta de un bien r..	51.789	8.4055
Constitución sociedad	34.984	3.5216
Declaración jurada	4.212	7.606
Declaración donante	1.200	1.131
Empresa en un día	11.571	5.968
Finiquito laboral	2.601	4.859
Fotocopia autorizada	3.475	37.09
Impuestos de timbres	11.383	15.560
Mandato especial	11.308	15.823
Otro	15.397	43.582
Poder general	6.225	11.737
Promesa de compra venta	41.696	77.032
Protesto de letra o pagaré	33.015	148.347
Salida menores del país	4.994	2.988
Salvoconducto	2.691	31.88
Transferencias de vehículos	42.395	107.007

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

¹Este costo, a diferencia del reportado en el cuerpo del informe, no corrige por la posibilidad de múltiples trámites en un mismo servicio, ya que se está tabulando el costo reportado por los encuestados.

27. ¿Le entregaron una boleta por el trámite realizado? (Solo para quienes pudieron terminar su trámite)

Tabla 25: Entrega de boletas por trámites notariales

	Frecuencia	%
a. Sí	1.736	86,71
b. No	163	8,14
c. No sabe/no responde	52	2,60
d. No aplica	51	2,55
Total	2.002	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

28. ¿Podría indicarme si la boleta específica el trámite realizado?

Tabla 26: Entrega de boletas con glosa que indica trámite

	Frecuencia	%
a. Si (Anotar lo que dice la glosa)	1.267	72,98
b. No	241	13,88
c. No sabe no responde	179	10,31
d. No aplica	49	2,82
Total	1.736	100

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

29. Desde que entró a la notaria y realizó su trámite, ¿cuánto estima que se demoró en total?

Tabla 27: Tiempo total en notaría (trámites completos)

	Promedio [Minutos]	Desviación estándar [Minutos]	Mínimo [Minutos]	Máximo [Minutos]
Tiempo total	24	28	0	240

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

30. ¿Cuánto tiempo estima que se demoró en la realización del trámite, desde que lo llamó el/la funcionario/a?

Tabla 28: Tiempo de atención en trámites notariales

	Promedio [Minutos]	Desviación estándar [Minutos]	Min [Minutos]	Max [Minutos]
Tiempo de atención	12	18	0	259

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

31. En una escala de 1 a 7, como en el colegio, ¿con qué nota evalúa la atención recibida por la notaría?

Tabla 29: Nota de los usuarios por servicios notariales

Nota	Frecuencia	%
1	59	1,81
2	36	1,1
3	77	2,36
4	186	5,7
5	498	15,25
6	943	28,88
7	1.466	44,9
Total	3.265	100
Nota Promedio	5,97	

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta.

Anexo C: Informe Roger Van den Bergh

A COMPARISON OF THE LATIN NOTARY AND THE US PUBLIC NOTARY

Discussion paper written for the Competition Authority of Chile

Prof Dr Roger Van den Bergh
Mr Joanna Grapperhaus
Erasmus University Rotterdam

1. Introduction

In European countries, Latin notaries draw up public documents in three main fields: i) real estate transactions (conveying real property, creating or cancelling mortgages), ii) family matters (drawing up matrimonial contracts and partnership agreements, last wills, certificates of inheritance, certain gifts and donations), and iii) corporate services (statutes of incorporation of limited liability companies, establishing foundations and associations). The largest part of the notaries' turnover is achieved in the first activity segment.

This short paper illustrates the differences between the European Latin notary and the American public notary. By taking two examples (the transmission of ownership of a house and the making of a will), the Latin notary system (which makes a notary intervention compulsory) will be compared with the US system. A Latin notary gives advice, checks the identity of the parties involved, drafts a public document that has probative value ('authentic act') and, in the case of a transfer of ownership of a house, arranges the transfer of money between buyer and seller. An authentic act is a document that is drawn up and signed by a public official (usually a Latin notary) which has mandatory evidential value between the parties who signed it. In the United States, an official comparable to a Latin notary does not exist and the transaction is carried out by a number of other (not necessarily legal) professionals. The US public notary certifies signatures but does not draft documents that have

probative value. The comparison of a house sale transaction and the making of a will in European countries and US states may serve as a good illustration of what seems to be the major problem in Chili. The notaries are heavily regulated (as it is the case with the Latin notaries) but they do not perform tasks similar to those of their European counterparts.

The remainder of this paper is organized as follows. After this introduction, general information is provided on the regulation of the Latin notary profession. In the second section, the rules on entry into the profession, the scope of the applicable regulation and the liability of the Latin notary are successively discussed. Comparisons with the US public notary are made with respect to both entry into the profession and the existing liability rules. Section three analyzes the house sale transaction. Section four discusses the making of a last will. Section five concludes.

2. The regulated Latin notary profession compared with the US public notary

2.1. Entry into the profession

How to become a notary in the Latin notary system

In most countries with a Latin notary system the law fixes requirements regarding the education and training as a notary. For instance, both German and Dutch law require a legal university degree, additional notarial education and an internship at a notarial office. In the Netherlands, the notarial study consists of a bachelor and a master. The successful completion of a master's exam awards the title 'notary candidate'. During the first three years of the internship, the Latin notary candidate gets a professional education after which (s)he is eligible for appointment as a notary. Latin notaries and notary candidates are required to follow continued professional training. Some notarial offices specialize in certain areas of the law, such as family law or corporate law.

How to become a public notary in the United States

In the United States, being a public notary is often part of another job. The public notary witnesses the signing of documents, such as mortgages, powers of attorney and contracts. In many states, the requirements for becoming a notary are succinct: being 18 years old, being a legal resident of the state with no criminal record and being able to read and write English. Most states do not require notarial training. In the opposite case, it usually is a course with a duration from three to six hours.

2.2. Regulation of the Latin notary profession

Latin notaries practice a liberal profession but also perform a public function. Since Latin notaries receive their fees from their clients, they can be seen as entrepreneurs. At the same time, governments delegate state tasks to the notary. Since Latin notaries are appointed by the state, they have a double capacity as entrepreneurs who hold a public office. Their public function includes drawing up so-called authentic acts, which have imperative evidential value and provide a great degree of legal certainty to the parties involved. Authentic acts are nearly indisputable with respect to the observations done by the notary and are enforceable without the need of any additional judicial intervention.

The Latin notary profession is regulated, even though the degree of regulation varies across countries (with the heavily regulated French notary profession, on the one hand, and the deregulated market for notarial services in the Netherlands, on the other). The regulation grants notaries exclusive rights to perform certain services. Fees are regulated, with the exception of the Netherlands. Furthermore, restrictions on advertising and specialization apply. The existing rules are a mix of state regulation and self-regulation. The deontological rules of the notary profession include the obligation to act neutrally and impartially; in the Netherlands a notary is allowed to act as a partisan for one party, but then he has to inform all parties beforehand. Latin notaries also have a duty of professional secrecy.

In the past years, competition authorities have stated that many of the existing rules unnecessarily restrict competition. The European Commission has invited regulatory authorities of the Member States and professional bodies of notaries to review the existing rules, taking into consideration whether those rules are beneficial for society at large and

proportionate to the public interest goals (reduction of information asymmetry, provision of public goods) to be achieved. Currently, the Netherlands have the most deregulated notary profession (no territorial restrictions, unregulated fees).

2.3. The notary's liability

Liability as a notary in the Latin notary system

In the Latin notary system, the mistakes made by a notary usually are errors of content. Examples include a wrong advice about legal consequences, partiality or cooperation with questionable transactions. A distinction must be made between disciplinary actions, on the one hand, and damages due to tort and compensation for breach of contract, on the other. Every interested party (the interest need not be of a financial nature) can file a complaint with the Notariskamer (Notarial Chamber) of the law court. These disciplinary judges give an opinion about whether the Latin notary has acted according to the rules that apply to the notarial profession. Possible disciplinary actions are a warning, a reprimand, a suspension or a dismissal. Although a warning or a reprimand may not sound too severe a sanction, Latin notaries consider these as a disgrace. For damages due to tort or breach of contract the complainant has to bring a lawsuit in the civil court. This court can condemn the notary to pay compensation. Disciplinary actions are considered to be in the common interest, a conviction to pay compensation for damages is in the interest of the party who has suffered the damages.

Liability as a public notary in the United States

The mistakes made by a public notary usually are not errors of content but are formal in nature, such as not filling out a form correctly, omitting a name or a signature. When a public notary makes a mistake, the notarized document may be rejected by the receiving agency. This can result in refusal to pay the fees by the client and, worse, civil litigation, if the client has suffered damages. In some states, also disciplinary sanctions are possible, such as an official reprimand or the obligation to complete a course of study relating to the duties of a public notary.

3. A house sale transaction

3.1. A house sale transaction in Europe

Bundled services: the Latin notary's role in a house sale transaction

In European countries with a Latin notary system, intervention of a Latin notary is mandatory when property rights of real estate are to be transferred. When a house is sold in countries with a Latin notary system, three phases can be distinguished: i) the preliminary agreement, ii) the notarial act and iii) the registration of the transaction.

In the first phase, the seller looks for a buyer of the house—possibly with the help of a real estate agent. General information about the transaction is gathered and the prospective seller and buyer are informed about the formalities to be arranged. Once seller and buyer have agreed on the selling price, an initial sales agreement is made. In this first phase, the intervention of a Latin notary is not mandatory. If (s)he becomes active, the notary role's is passive; this logically follows from the impartial public function the notary has to fulfil. The preliminary agreement that is signed by the parties in the first phase of the real estate transaction does not constitute a fully legally valid transfer of property, since it is not binding towards third parties. To make the sale binding *erga omnes* the intervention of a Latin notary is required.

In the second phase, a notarial act is drafted. The Latin notary 'upgrades' (possibly after repairing) the preliminary agreement and transforms it into a public document that has both evidential power and enforceable value. Before the signing of the notarial act, the Latin notary gathers more specific information about the transaction and solves potential problems concerning the legality of the transfer. For example, (s)he informs the parties about the existence of mortgages and the applicable building regulations that may exist in the area where the house is located. The Latin notary is responsible for the legality of the real estate transaction. The notarial act is nearly indisputable in court with respect to the observations done by the Latin notary, including the date of the transaction, the identity of the parties, their legal rights to sell and buy the property, and the fact that the parties made certain statements. This is the formal evidential value: the statement (signature) of the notary is proof of the fact that parties have made a declaration, not of the fact that what they have declared is necessarily true. Moreover, the notarial act can be enforced without additional judicial intervention. For

example, if a mortgage loan is not repaid, the bank can proceed to execution without going to court first. In this second phase, the Latin notary also functions as a financial hub. The buyer transfers the required amount (i.e. the sales price, taxes and notarial costs) to the Latin notary's account. Subsequently, the notary transfers the money to all parties involved: the (bank of the)seller, the lender (the bank of the buyer which provides a mortgage loan), the tax administration (which collects the real estate transaction) and other involved institutions and parties. The fulfilment of these formalities marks the end of the second phase.

In the third phase (this is usually on the same day as the signing of the notarial act), the notary registers the documents of the real estate transaction in the cadastre (land register). Only then the transmission of the ownership of the house is completed. Relevant information regarding the sale of the property is passed on to public and private institutions (insurance companies, agencies governing co-owned buildings, municipalities). The Latin notary also keeps all relevant documents in its archive.

Legal certainty

The quality of the services provided by Latin notaries before, during and after the real estate transaction is guaranteed by the duty of impartiality and their advisory function. Latin notaries are required to be impartial and independent; they have to guard the interests of both seller and buyer. This is different from the role of brokers who assist parties in finding and concluding a real estate transaction and protect the interests of the party who hired them. Taken together, the impartiality and the advisory function of Latin notaries lead to a high degree of legal certainty about the transfer of real estate. The notary has to explain the legal aspects of the transaction to both parties and make sure that both understand the transaction and its consequences.

First, the information asymmetry between parties is bridged. Of particular importance is the Latin notaries' task to reduce the information gap that may exist between the seller and the buyer concerning legal issues, such as the applicable building regulations (e.g. concerning environmental protection) and the illegality of certain monetary transactions (e.g. money laundering). In this way, one party cannot profit from the legal ignorance of the other party.

Second, third parties (both individuals and institutions) also profit from the reduction of information asymmetries brought about by Latin notaries. The notary informs the government

about the taxes due; (s)he also collects and pays overdue taxes within a short time period after the transaction. In this way, the Latin notary reduces the costs of tax paying and avoids arrears in the collection of real estate taxes. The registration of the sales transaction and the archiving of documents provides legal certainty about the existence of property rights, which is a crucial requirement for the proper functioning of a market economy.

Third, the Latin notary's extended liability guarantees that the tasks of information provision and control result in secure property titles to the benefit of society as a whole. Besides the general liability for tortious acts (negligence, mistakes and omissions) that may give rise to compensatory damages, the Latin notary is subject to disciplinary sanctions that equally guarantee the impartiality and quality of the profession. Examples of disciplinary sanctions include suspension or dismissal. Finally, the Latin notary is also criminally liable in cases of fraud. All Latin notaries have a duty to buy insurance to protect themselves against the consequences of their professional liability. They all contribute to a guarantee fund, which protects the interests of the clients in case of harm caused by malpractice. Each notary is obliged to have a 'third party account' with a bank. Parties pay into this account, that is separated from the office account. In the event of a bankruptcy of a notary, the funds in the third party account will be separated and are thus safe.

3.2. A house sale transaction in the United States of America

In the United States of America (US), a mandatory intervention of a legal professional for a valid transfer of real estate property is generally not required or necessary only to a limited extent. The profession of Latin notary does not exist. Instead, several service providers may become active if a house is to be sold: real estate brokers, the attorney of the seller, the attorney of the buyer, a closing company (escrow company), a title insurance company and a notary public. Compared to the Latin notary system, it is striking that the services provided by Latin notaries are unbundled and offered in a largely unregulated market.

Unbundled services: several professionals instead of a single notary

At the outset it must be noted that the US notary public is not comparable with a Latin notary. Although both are impartial public officials and their intervention is mandatory for a legally

valid transfer of property, the requirements to practice the profession and the tasks performed differ substantially. First, the notary public does not need to be a qualified legal professional. Second, the function of the notary public is to administer oaths, take sworn statements and verify the identity of persons who sign a legal document. The last function, i.e. the authentication of the signature of the seller, is also performed by a Latin notary. However, as it has become clear from the previous part of this paper, the scope of the tasks of the latter is much broader. Contrary to the continental European system, the American notary is not an impartial intermediary in a house sale transaction. Giving advice on legal issues or drafting authentic acts are not tasks performed by an US notary public. Importantly, the notary public does not upgrade the sales contract to give it probative value and make it enforceable without prior judicial approval. The public notary neither provides information about legal issues to the parties involved nor guarantees the legality of the transaction. In the US, the services provided by Latin notaries (with the exception of the authentication of signatures) are provided by a number of other professionals: real estate brokers, attorneys, escrow companies and companies providing title insurance.

Real estate brokers bring sellers and buyers together and negotiate the terms of the sale. Their main task is to assist sellers in marketing their property and selling it for the highest possible selling price or to assist buyers by helping them to purchase a desired property for the best possible purchase price. Brokers may represent the seller or the buyer, or both. In some US states, brokers also prepare the contract and draft the deed. By contrast, in the Latin notary system the closing of the contract (actual sale and transfer of property) takes place at the notary's office.

Attorneys typically advise their clients about the house sale contract and draft documents that are necessary for the transfer of the property. The attorney of the seller negotiates the contract terms, drafts the closing documents and represents the seller in any legal issue that may arise. The buyer's attorney negotiates the contract, reviews the contract terms and closing documents and represents the buyer's interests in any legal dispute that may arise.

Escrow agents collect the purchase price from the buyer and transfer the money to the seller. Escrow services can be provided by an independent escrow company, a title insurance company, an attorney or real estate brokers. They are needed to enable the buyer to execute the

payment and to transfer the ownership to the seller without both parties having to be present at the same moment.

Title insurance companies provide insurance coverage in case the ownership is not as specified in the policy. In this way, the buyer is insured against damage if the title is not valid. The title insurance also covers the costs incurred to defend the purchaser's title rights in case of litigation questioning the validity of the title. If these harms occur, the insurance company will compensate the insured party up to the amount specified in the policy. Even though title insurance is not mandatory, most banks will not supply a mortgage loan if the property title is not insured. Title insurance policies are available to both buyers and lenders. The first policy compensates the lender up to the not reimbursed amount of the loan if a title problem cannot be resolved. The second policy is issued to the buyer of the property and insures the full purchase price if an ownership problem emerges. In a typical house sale transaction, both a lender's policy and an owner's policy are issued.

In European countries, the Latin notary offers all the services that are delivered by four different providers in the US system. The advisory function of the Latin notary can be seen as a substitute of the tasks performed by the attorneys of both seller and buyer. Escrow services are similar to the role the Latin notary plays as a financial hub. The Latin notary also authenticates the signatures of the parties involved in the real estate transaction, which is the only task performed by the public notary. Finally and importantly, the drafting of an authentic act replaces the need for title insurance. Since authentic acts have probative value and are enforceable without a previous court order, the Latin notary system avoids legal disputes about the validity of property titles.

Legal certainty

In terms of legal certainty, the US system clearly differs from the Latin notary system. Whereas the latter can be seen as a mandatory insurance against the losses caused by defects of property titles, the former leaves citizens to a large extent free to choose which services they want to buy. Parties may decide to buy a house without title insurance in particular circumstances where there is no uncertainty about ownership (for example, the sale of a house to a family member). However, third parties may require the availability of title insurance. In particular, banks will refuse a mortgage loan in the absence of a lender's policy. When the buyer requires

a mortgage loan, (s)he will thus have to purchase a lender's policy and may consider an additional owner's policy. A title insurance policy compensates the lender or buyer for potential damages but does not guarantee a legally valid of the property. Contrary to the Latin notary system, the deed has no evidentiary power and is not directly enforceable. As a consequence, the buyer will not be able to claim the property of the house that (s)he bought. On top of this, in most US states there is no central registration of property titles. This causes additional risks and further reduces legal certainty.

4. Last wills

4.1. Making a will in the Latin notary system

The rules for making a will are not the same in all European countries with a Latin notary system. In some countries, it is possible to draw up a will by hand but usually the intervention of a Latin notary is advised. In the Netherlands, individuals may write down a so-called codicil by hand, but only to make a legacy of clothes, personal jewelry and books. For all other wills a notarial deed is necessary.

The testator (the person who makes the will) declares his/her last will, but in fact the Latin notary draws up the deed. The notary translates the testator's wishes into legal terms and advises about the legal and fiscal consequences of certain choices. The notary's part in the proceedings is crucial; (s)he explains to the testator why (s)he (the Latin notary) has chosen certain wordings in the formulation of the last will. The Latin notary draws up a deed that the testator signs. In the past the presence of two witnesses was needed, but nowadays the signature of the Latin notary is considered sufficient. The Latin notary keeps the original copy of the will and sends a copy of the deed to the testator. The notary also informs the "Centraal Testamenten Register" (Central Wills' Register, in The Hague) that a certain person made a will on a certain day. The notary does not pass on the content of the will to the Register. In the Centraal Testamenten Register a notice is made that the testator made a will. After the death of the testator, the heirs find the copy of the will amongst the testators' papers. However, if they do not find a copy every interested party can check if a person has made a will and which notary possesses the original. The heirs may then contact the Latin notary and ask for a copy of the last will.

4.2. Making a will in the United States

In most states of the US, the intervention by a public notary to draw up a will is not required, but in certain states a will needs to be notarized to be accepted for probate in the courts. Notarization is the assurance by a public notary that the document is authentic, that the signature is genuine, and that the testator acted without duress or intimidation.

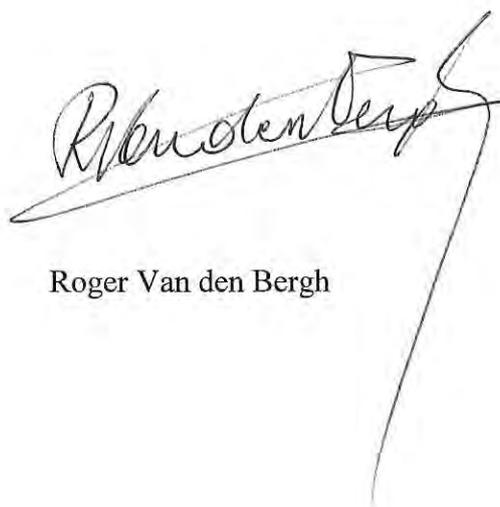
The importance of notarization lies in the fact that the will is proven at the time it is signed. If a public notary intervenes, the testator and two witnesses take an oath before the public notary at the time the will is signed. In this case no witness must “prove” the will after death. The other way to make a will is for the testator to draw it up by himself. In the latter case, the testator may use examples that can be found on the internet. The testator and two or more witnesses sign the will, but the will must be established after the death of the testator. Proving a will means that a witness to the will gives testimony that he witnessed the signing of the will.

5. Conclusion

This short paper has clarified what seems to be the major problem of the regulation of the notary profession in Chile. In continental European countries, entry into the notarial profession is restricted to qualified lawyers and strict rules concerning the provision of notarial services apply. Regulation of the notary profession in European countries is usually justified by the need to correct market failures. Latin notaries cure problems of asymmetric information by advising parties on the legality of transactions and drafting documents that comply with legal requirements. The mandatory intervention of Latin notaries thus contributes to legal certainty. Since legal certainty has the characteristics of a public good, an unregulated market may lead to an increase of disputes on the legal validity of documents certifying legal transactions.

In contrast with European countries, public notaries in the United States of America (US) certify signatures but they do neither provide legal advice to parties, nor draft legal documents. Clearly, in the absence of these tasks, heavy regulation of public notaries cannot be justified by the correction of market failures, such as information asymmetry and provision of public goods. Logically, in the US it is not required that public notaries are qualified lawyers.

As far as we have been able to ascertain, the services provided by notaries in Chile resemble the activities of public notaries in the United States of America (US). The ongoing discussion on the price and quality of the notaries in Chile seems to require a basic policy judgement. If the notaries in Chile do not perform tasks that are similar to the services provided by their European counterparts and continue restricting themselves to the task of US public notaries, deregulation of the profession seems justified. Alternatively, if it is decided that notaries in Chile should resemble more the Latin notaries, it will be necessary to introduce regulations regarding education, training, admission to the profession and liability in a legal framework. The notarial systems in continental European countries could serve as examples. In this respect, the case of the Netherlands is particularly interesting since it shows that regulation of the notary profession to guarantee quality can go hand in hand with the abolition of territorial restrictions and the introduction of price competition.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roger Van den Bergh', is written over a large, thin, diagonal line that extends from the bottom left towards the top right.

Roger Van den Bergh

Anexo D: Informe Alejandro Barros

Informe Final

Notarios

Evaluación de potenciales modelos operacionales y
tecnologías habilitantes

Junio - 2018

Informe solicitado por la Fiscalía Nacional Económica

Preparado por:
Alejandro Barros
Académico Asociado – Centro de Sistemas Públicos
Universidad de Chile
Consultor Internacional

Índice

Introducción.....	4
Objetivos y alcances	5
Marco Conceptual y contexto	6
Consideraciones Geográficas y horarias.....	8
Trabajadores y empleados	9
Modelo de Fiscalización	10
Modelos operacionales.....	12
Soporte papel versus digital.....	12
Modelos Operacionales	17
Proceso - Ventanilla (atención de público)	17
Proceso - Ministro de Fe.....	23
Procesos - Repositorio Documental.....	26
Tecnologías habilitantes	29
Ventanilla (atención de Público).....	30
Procesos de Negocio/Ministro de Fe	32
Bodega Digital	34
Modelo operacional propuesto	35
Ventajas del Modelo Online	40
Reducción de costos.....	40
Estandarización de los procesos.....	41
Mejoramiento del Proceso de Atención.....	41
Análisis de un trámite específico	42
Proceso de Implementación	51
Proceso de Digitalización	51
Modelo de negocios	54
Estándares.....	55
Desafíos de Implementación.....	55
Plan de Acción Propuesto.....	57
Referencias Bibliográficas	59



Alejandro Barros Cabero, Magíster en Ciencias mención Computación, Universidad de Chile, ex-Secretario Ejecutivo – Estrategia Digital de Chile 2007-2008. Consultor internacional de empresas e instituciones públicas. Se ha especializado en planificación estratégica tecnológica, políticas tecnológicas, gobierno electrónico, compras públicas e introducción de tecnologías en procesos de negocios.

Es consultor de organismos internacionales tales como el Banco Mundial, PNUD, Comunidad Económica Europea, CEPAL y Banco Interamericano de Desarrollo, desarrollado su labor de consultor en temáticas de políticas públicas de Desarrollo Digital en varios países entre los que se pueden mencionar: Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, El Salvador, Ecuador, Guatemala, Jamaica, Trinidad & Tobago, Guyana, Panamá, Paraguay, México, Perú, Uruguay, Nicaragua, República Dominicana, Togo, Kenia, Costa de Marfil, Ghana.

Se ha desempeñado como Perito Judicial en temas informáticos para el Poder Judicial chileno.

Ha sido académico de varias universidades del país, desde el año 2010 es Académico Asociado del Centro de Sistemas Públicos de la Universidad de Chile

Autor de múltiples publicaciones y papers, incluyendo tres libros, destacando entre ellas mi último libro polisDigital, en el cual se abordan las políticas públicas de desarrollo digital desde diferentes ángulos, el cual a la fecha tiene cerca de 9.000 descargas.

Más información en www.alejandrobarrros.com

Introducción

La Fiscalía Nacional Económica se encuentra en un proceso de análisis del mercado de Notarías, para lo cual ha contactado una serie de expertos en diferentes disciplinas que puedan estudiar y proponer recomendaciones a dicha institución con miras a mejorar el mercado y la forma como prestan el servicio notarios.

En reunión sostenida con este consultor, se me solicitó plantear un diagnóstico de la situación actual, así como propuestas desde un punto de vista operacional y tecnológico. Para ello realizaré un diagnóstico preliminar de la forma de operación de notarías, y consecuentemente una recomendación de potenciales tecnologías que pueden mejorar los niveles de servicio, así como reducir los costos de transacción asociados.

En el presente informe se describe el modelo operacional con un enfoque desde el receptor del servicio (cliente), sin entrar en un detalle de las actividades de cada proceso, lo cual excede el alcance del presente análisis, para luego identificar las tecnologías habilitantes de cada nivel del proceso. Finalmente se explora un modelo operacional propuesto a nivel general.

El informe se estructura en base a las siguientes secciones; en primer lugar, se presenta algunos elementos del marco conceptual bajo el cual hay que realizar el análisis, para luego realizar un modelamiento del proceso operacional actual de los Notarios, identificando sus principales procesos de negocios. Se levantan algunas diferencias de modelos operacionales basados en soporte papel versus digital, así como los costos de ambos tipos de modelos operacionales.

Luego se procede a identificar un conjunto de tecnologías que resultan habilitantes a la hora de dar un mayor nivel de soporte a dichos procesos. La sección incluye algunos ejemplos de carácter local e internacional en la materia.

En la siguiente sección se presentan algunos modelos alternativos de operación, roles de los actores partícipes, esfuerzos y costos de implementación estimados. Además, se presenta un modelo alternativa de operación para un trámite notarial específico. Finalmente se plantean algunos cursos de acción para su implementación.

Objetivos y alcances

Se ha solicitado a este consultor realizar un estudio que permita evaluar el soporte tecnológico de los modelos operacionales actuales de Notarios, identificando espacios de mejora con una profundización en el uso de tecnologías de información y comunicaciones.

Para ello y en base a juicio experto se presentarán los modelos operacionales actuales, tecnologías existentes que puedan potenciarlo.

Se debe destacar que no forma parte del presente informe un análisis detallado de los procesos de negocio de notarías.

Marco Conceptual y contexto¹

Lo primero a tener presente para este análisis es que nuestro país, en términos generales, se encuentra en un avanzado proceso de digitalización. La Cámara de Comercio de Santiago en su informe *La Economía Digital en Chile*² muestra que Chile, ha tenido tasas de crecimiento bastante elevadas en los últimos años, en dicho informe se afirma que:

“De acuerdo a estas estimaciones, la Economía Digital habría alcanzado ventas totales por casi US\$ 40 mil millones en 2015, un 11% por sobre lo registrado el año anterior¹. Tal como ocurre desde mediados de la década pasada, su principal componente transaccional está dado por el comercio electrónico, con ventas que superan los US\$ 25 mil millones y que representan un crecimiento del 15%. Gran parte de estas ventas provienen, a su vez, de las transacciones B2B (Business to Business relaciones comerciales electrónicas entre empresas), entre empresas y entre éstas e instituciones públicas.”

Economía Digital en Chile
Cámara de Comercio de Santiago



¹ Todas las variaciones se miden sobre los montos expresados en dólares de 2015.

¹ Parte del marco conceptual, corresponde a extractos de nota técnica elaborada para el Consejo de Productividad y algunos artículos publicados en www.alejandrobarrros.com

² La Economía Digital en Chile 2016 -

https://www.ccs.cl/html/economia_digital/docs/economia_digital_B.pdf

Por su parte, las nuevas tecnologías de información, y nuevos modelos de negocios, basados en los esquemas del denominado economía colaborativa³ están modificando totalmente industrias tradicionales, tales como: transporte público, turismo, financiamiento y otros. Hoy empresas como Uber, Airbnb valen más que cualquier otro actor de su sector, 68.500 millones de dólares en el primer caso y 30.000 millones en el segundo⁴.

Según Forbes la economía colaborativa va a mover más de 3.500 millones de dólares anualmente, y con tasas de crecimientos anuales del 25% o superior.

Estas empresas, se han instalado en el imaginario colectivo con una percepción como negocios que entregan mejor calidad de servicio y precios más convenientes a los consumidores. Además el hecho de que utilicen modelos operacionales basados en datos y nuevas tecnologías de información, hacen que sean más que resultan bastante eficientes que los modelos más tradicionales. El nuevo modelo de servicios está pensado para ofrecer servicios tradicionales cuando y donde el cliente lo requiere.

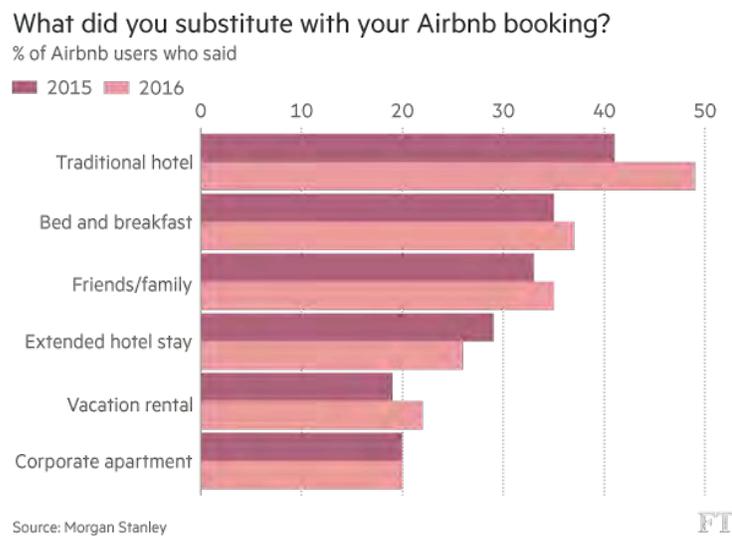


Ilustración 1: Morgan Stanley, FT

En nuestro país, tenemos algunos ejemplos recientes, como es el caso de la empresa Cumplo. Esta es una plataforma de financiamiento colaborativo, la

³ The Sharing Economy, Forbes, Octubre-2016, <https://www.forbes.com/sites/bernardmarr/2016/10/21/the-sharing-economy-what-it-is-examples-and-how-big-data-platforms-and-algorithms-fuel/#7071ce4c7c5a>

⁴ Uber Can't Be Fixed — It's Time for Regulators to Shut It Down, Benjamin Edelman, HBR, Junio-2016, <https://hbr.org/2017/06/uber-cant-be-fixed-its-time-for-regulators-to-shut-it-down>

cual, según cifras de su sitio, cuenta con más 56.000 usuarios y ha financiado distintas PyMEs con más de 158.000 millones de pesos⁵.

Otro ejemplo de un mecanismo que se está utilizando en nuestro país, basados en tecnologías de información, es el caso de las criptomonedas, en particular Bitcoin. Estos medios digitales de transacción, utilizan la tecnología de Blockchain, en la cual se sustentan las criptomonedas en otras áreas de negocios, como son los modelos de smart contracts, por ejemplo: compraventa de bienes muebles, registros públicos y privados⁶. Incluso con tecnologías que ya llevan un rato, como es el caso de la web, pensemos por un momento en los Casinos y sitios de apuestas online y como el regulador se ve enfrentado a estos nuevos escenarios.

En un escenario como este surgen varias preguntas, tanto desde el punto de vista de cómo afectará a los actores tradicionales la introducción de las nuevas tecnologías hasta cómo definir los nuevos marcos normativos que regularán estas actividades económicas.

Incluso con tecnologías que ya se han implementado anteriormente, como es el caso de los Casinos y sitios de apuestas online, el regulador se ve enfrentado al desafío de regular y fiscalizar las actividades económicas en escenarios que han dejado de ser tradicionales.

Los modelos normativos en Chile, están sustentados en elementos que parecían razonables para los esquemas de negocios tradicionales, pero que con estos nuevos modelos quedan en entredicho⁷. Algunos de estos elementos son los siguientes:

Consideraciones Geográficas y horarias

En muchos casos los marcos normativos se basan en paradigmas de carácter geográfico, o bien de horarios de funcionamiento. Probablemente el ejemplo más claro en este ámbito es nuestra normativa de Casinos de Juego, la cual en su marco legal define Casino de juego como:

c) *Casino de Juego: el establecimiento, inmueble o parte de un inmueble, consistente en un recinto cerrado, en cuyo interior se*

⁵ Cumplo - <https://secure.cumplo.cl/>

⁶ Blockchain: ¿Tiene aplicaciones en el Estado?, Alejandro Barros, <http://www.alejandrobarrros.com/blockchain-tiene-aplicaciones-en-el-estado/>

⁷ How Uber and the Sharing Economy Can Win Over Regulators, Sarah Cannon, HBR, Octubre-2014, http://wpressutexas.net/cs378h/images/4/48/How_Uber_and_the_Sharing_Economy_Can_Win_Over_Regulators.pdf

desarrollarán los juegos de azar autorizados, se recibirán las apuestas, se pagarán los premios correspondientes y funcionarán los servicios anexos.”

Algunos artículos más adelante (artículo N° 16 de la ley 19.995⁸) también define los lugares en los que puede operar un casino:

“Podrán autorizarse y funcionar sólo hasta 24 casinos de juego en el territorio nacional, previo cumplimiento de los requisitos y condiciones que establece la presente ley; uno en cada una de las regiones del país y el resto a ser distribuidos a nivel nacional, no pudiendo autorizarse la instalación de más de tres casinos de juegos en una misma región. Con todo, en la Región Metropolitana no se podrá autorizar la instalación de casinos de juegos. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, no podrá autorizarse la instalación de nuevos casinos de juegos a una distancia vial inferior a 70 kilómetros, sea entre ellos o respecto de otros en actual funcionamiento.”

Lo anterior, en el caso de modelos de negocios basados en la web denominados Casinos Online, hoy resulta obsoleto y se deben realizar derivaciones algunas de ellas bastante rebuscadas para interpretar la ley o derechamente ponen un pie forzado para actualizar la normativa.

Trabajadores y empleados

Otro ámbito en el cual los reguladores se han visto sobrepasados es en las posibles interpretaciones, sobre todo en el caso de los modelos colaborativos, de establecer la relación dependencia entre la empresa y estos pseudo-trabajadores. Probablemente el ejemplo más emblemático es de Uber y que se encuentra en discusión en todo el mundo.

La discusión respecto de la relación contractual entre Uber y los conductores se ha desarrollado en forma bastante conflictiva en varias latitudes, los reguladores en muchos países han tenido que intervenir en el tema. Uber por su parte, declara que estos son contratistas independientes según la norma del trabajo en Estados Unidos, pero ya han establecido acuerdos en sus conductores en una causa en las cortes de California y Massachusetts, caso aún no se cierra. En Londres tienen un caso similar que está aún en la corte⁹.

⁸ Ley de Casinos de Juego (Ley N° 19.995) - http://www.scj.cl/resources/downloads/Ley_N19995.pdf

⁹ Uber and Airbnb business models come under scrutiny, FT, Diciembre 2016
<https://www.ft.com/content/381e27ee-c685-11e6-8f29-9445cac8966f>

Modelo de Fiscalización

Los modelos de fiscalización que estos entes reguladores tienen, se sustentan en datos que solicitan a las empresas fiscalizadas (Bancos, AFP's, Casinos, Isapres, MTT, entre otros), junto con datos obtenidos de otras fuentes.

Hay que enfatizar que los datos utilizados residen en múltiples lugares, por lo que existe una complejidad adicional para el fiscalizados en la recolección y la estandarización de esta información. En ciertos casos, se ha intentado establecer mecanismos de entrega de ciertos datos por parte de las empresas, como en el caso de Uber, pero esto más asociado a procesos legales que a un modelo de intercambio habitual de datos¹⁰. Incluso, se ha acusado a Uber de usar mecanismos técnicos para desvirtuar los datos¹¹.

Otro elemento que dificulta el proceso de fiscalización es que, en estos nuevos modelos, el universo de potenciales empresas fiscalizadas crece de forma significativa, pasando en algunos casos desde algunos miles a varias decenas de miles, lo que plantea un desafío desde el punto de vista del modelo operacional de la fiscalización.

Esto incluso llega al extremo de proponer mecanismos sancionatorios que, en muchos casos, no son aplicables desde un punto de vista técnico. Un ejemplo de esto es el proyecto de ley Uber que está en el Congreso¹². En su artículo N° 12 plantea lo siguiente:

“Las plataformas tecnológicas que no se encuentren inscritas en el Registro, o que encontrándose registradas no cumplan con los requisitos, condiciones o exigencias que al efecto se establezcan serán sancionadas, de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 16, con una multa a beneficio fiscal no inferior a 100 ni superior a 10.000 unidades tributarias mensuales. Asimismo, el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones podrá cancelar la autorización y ordenar a los operadores de servicios de telecomunicaciones el bloqueo del Domain Name System, DNS, de la plataforma infractora.”

¹⁰ Uber shared data on 12 million people with US regulators, BBC, Abril-2016, <http://www.bbc.com/news/technology-36027406>

¹¹ Uber uses 'secret program' Greyball to avoid regulators, The Independent, Marzo -2017, <http://www.independent.co.uk/news/world/uber-uses-secret-program-greyball-to-hide-from-regulators-law-enforcement-boston-new-york-harassment-a7610851.html>

¹² Ley Uber: Me genera bastantes dudas, Alejandro Barros, <http://www.alejandrobarrros.com/ley-uber-me-genera-bastantes-dudas/>

Dicha normativa no es aplicable técnicamente como lo demostraron algunos casos en China y Turquía¹³, ya que el proceso de bloqueo de DNS es altamente vulnerable y muy fácilmente se puede llegar a la URL utilizando otros mecanismos, lo que hace que sea una norma de baja efectividad a la hora de intentar impedir que puedan acceder a los sitios bloqueados.

Este escenario plantea algunas preguntas necesarias de abordar:

- 1) *¿Pueden modelos operacionales basados en papel y con lógicas de hace 50 años mantenerse hoy en día?*
- 2) *¿Cómo abordar por parte del regulador un modelo adecuado de cambios que permita, sino avanzar a velocidades parecidas a los cambios tecnológicos, que al menos la brecha sea menor?*

¹³ Internet Censorship around the world, Young Yu, ThousandEyes, Febrero-2016, <https://blog.thousandeyes.com/internet-censorship-around-the-world/>

Modelos operacionales

En la presente sección se analizan los modelos operacionales actuales de los Notarios, pero previo a eso es relevante tener en cuenta las diferencias conceptuales que plantean modelos basados en el soporte papel y aquellos cuyo soporte es digital.

Soporte papel versus digital

Cuando se analizan los modelos operacionales de cualquier industria con uso intensivo de soporte papel y se comparan con los modelos intensivos del soporte digital, debe considerarse algunas dimensiones y paradigmas que están presentes en cada uno, ya que no basta sólo con proceder a digitalizar dicho soporte.

Original versus copia

Cuando un proceso de negocios se sustenta en el soporte papel, este tiene implícito el concepto de original y copias. Esto quiere decir que habitualmente existe un documento original que da cuenta del proceso al cual se le pueden sacar múltiples copias. La complejidad está en garantizar que estas sean una fiel copia del documento original. Esto quiere decir que entre ambos documentos existe una prelación implícita.

En el mundo digital este tipo de distinciones se hacen mucho más tenues, es decir si tengo un archivo que contiene un documento en mi computador personal y el mismo archivo se encuentra en mi pendrive, la pregunta inmediata es: ¿cuál de ambos archivos es el original, y cuál la copia?. Para resolver esta interrogante en algunos casos se distingue entre ambas con el concepto de sellado de tiempo¹⁴. Por otra parte, los costos asociados a la obtención de una copia en el mundo digital son marginales si los comparamos con los costos de las copias en soporte papel.

Formato y contenido

La documentación en soporte papel, tiene habitualmente una relación simbiótica entre contenido y formato. Más aún, en el caso de documentos del tipo legal, como lo muestra la imagen siguiente que muestra un decreto, en el cual su formato es parte constitutiva de la esencia del documento. Incluso en nuestro país se definió un estándar propio de tamaño de hoja asociado al proceso de carácter legal, me refiero al papel formato oficio¹⁵. Esto quiere decir que no sólo es relevante el formato interno del documento, sino que además

¹⁴ Sellado de tiempo - <http://www.economia.gob.cl/proyecto-de-ley-firma-electronica>

¹⁵ Ineficiencias del formato papel oficio - <http://www.alejandrobarrros.com/pequena-modernizacion/>

- Archivo de texto pensado para ser impreso, habitualmente basado en algún software de procesamiento de texto (Microsoft Office – Word u otro).
- Archivo de texto pensado para ser compartido, visualizado e impreso, en este caso habitualmente se utiliza el formato PDF o imagen (JPG, TIFF u otro).
- Para ser desplegado en algún sitio web, utilizando el estándar de representación HTML.
- Para realizar intercambio de datos en formatos abiertos, del tipo XML, JSON u otro.

Conservación

Los documentos en papel se conservan a través de procesos de almacenamiento en bodegas con altos costos asociados y con sus consecuentes problema de deterioro producto del tiempo (humedad, roedores, entre otros). Según un estudio del Ministerio de Hacienda el costo de almacenamiento de documentos en proveedores de servicios es del orden de 225 UF/kilometro¹⁶ anuales.

En el caso de los documentos digitales, estos se conservan en dispositivos de almacenamiento con costos bastante bajos y que es probable que sigan bajando¹⁷ como lo muestra la tabla adjunta (costos expresados en dólares).

Year	Average Cost Per Gigabyte
2016	\$0.019
2015	\$0.022
2014	\$0.03
2013	\$0.05
2010	\$0.09
2005	\$1.24
2000	\$11.00
1995	\$1,120
1990	\$11,200
1985	\$105,000
1980	\$437,500

Ilustración 3: Costo por Gigabyte 2016-1980

¹⁶ Se utiliza el concepto de kilómetro de almacenaje, es decir, la cantidad de carpetas o documentos que pueden ser alineados en 1.000 metros de distancia

¹⁷ Estos costos han ido disminuyendo en el tiempo, costos por gigabyte han bajado desde US\$ 437.500 en 1980 a US\$ 0,019 en 2016 según - <https://www.landlordo.com/cost-hardware-storage-will-change-rental-industry/>

Pero para hacer una comparación más justa, deberíamos comparar los costos asociados al almacenaje físico administrado, y compáralo con valores de almacenaje digital administrado. En el mercado de los Estados Unidos este valor fluctúa entre 4,99 US\$/Gb y 14,00 US\$/Gb, dependiendo de las condiciones del datacenter ¹⁸. Estas condiciones se refieren a variables de seguridad, disponibilidad, tiempos de respuesta y certificaciones.

Variable	Valor
Costo kilómetro de almacenamiento papel	225 UF/anual
Costo almacenamiento no administrado	0,10 – 0,14 US\$/mensual por Gigabyte ¹⁹
kilómetro versus almacenamiento digital	1 Terabyte
Relación de costos	71 y 100 veces más caro almacenamiento físico

Por su parte, el almacenamiento digital plantea algunas problemáticas asociadas a su rápida obsolescencia en el tiempo. Hoy en día si queremos recuperar un archivo en un disquete de 5 ¼" representa un serio problema, debido a que las tecnologías actuales frecuentemente utilizadas ya no reconocen este tipo de almacenamientos digitales ²⁰.

Por lo tanto, a modo de resumen al observar entre ambos modelos podemos distinguir ciertas diferencias que se presentan en la siguiente tabla.

Dimensión	Soporte Papel	Soporte Digital
Original	<ul style="list-style-type: none"> Se diferencia claramente entre original y copia. 	<ul style="list-style-type: none"> No hay mayores diferencias entre original y copia. Salvo por la diferencia en el sellado de tiempo (timestamp) de la creación del archivo.

¹⁸ Costos de almacenamiento administrado - <https://searchstorage.techtarget.com/answer/The-price-per-managed-GB-month-for-a-SAN>

¹⁹ Valores estimados a partir de los precios de listas de un par servicios de espacio de disco en la nube.

²⁰ Línea de tiempo de medios de almacenamiento digital - <https://www.zetta.net/about/blog/history-data-storage-technology>

Generación de copias	<ul style="list-style-type: none"> • Debe garantizarse que la copia refleja al original. 	<ul style="list-style-type: none"> • Esfuerzo de generación de copias es marginal.
Contenido	<ul style="list-style-type: none"> • Existe una relación muy estrecha entre contenido y contenedor (el formato en muchos casos forma parte del contenido). 	<ul style="list-style-type: none"> • El contenido puede ser vaciado en múltiples formatos, existe clara diferenciación entre formato y contenido.
Representaciones	<ul style="list-style-type: none"> • Sólo una representación basa en papel 	<ul style="list-style-type: none"> • Existen múltiples representaciones.
Conservación	<ul style="list-style-type: none"> • De alto costo. Se almacena en bodegas especialmente habilitadas. 	<ul style="list-style-type: none"> • De bajo costo, pero con desafíos asociados a la obsolescencia de los medios de almacenamiento.
Costos de reproducción	\$\$\$	\$
Costos de almacenamiento	\$\$\$	\$
Costos de distribución	\$\$	\$

Modelos Operacionales

Al observar los procesos de negocios de las notarías, se pueden identificar tres componentes principales que los constituyen, si bien hay otros procesos desde un punto de vista del negocio se distinguen tres esenciales, como lo muestra la gráfica siguiente:



Ilustración 4: Componentes del Modelo Operacional Actual

Proceso - Ventanilla (atención de público)

En el front-end, se encuentran las actividades asociadas al proceso de atención de público. En términos generales se trata de atenciones del tipo presencial, si bien algunas notarías han incorporado algunos esquemas de atención no presencial son la excepción, puesto que la mayoría de ellos trabajan en un modelo que se sustenta en un proceso de carácter presencial.

El modelo de atención se basa en que sus clientes van a los lugares de atención a solicitar los servicios. En general los clientes de las notarías privilegian acercarse a las oficinas que se encuentran más cercanas. Los modelos de atención que utilizan son bastante anticuados y muy poco tecnificados.

Otro elemento que llama la atención es la falta de predictibilidad y trazabilidad de las transacciones, con esto me refiero a que no se pueda saber con antelación cuánto dura un proceso y cuáles son las etapas que tiene.

Presencia en la web

Desde un punto de vista de la información disponible al público en la web, algunas notarías cuentan con sitio. De una mirada inicial (elegí algunos sitios web al azar a partir de los resultados de la búsqueda en Google con los patrones "notaría chile"). Se puede notar a que estos portales no tienen un enfoque pensando en el cliente final. En términos generales algunas de las características que se repiten en los diferentes sitios son las siguientes:

- Se presenta muy poca información de los servicios que presta la notaría, sólo en algunos casos una breve reseña de algunos de ellos, habitualmente escritas en un lenguaje complejo para aquellos que no están familiarizados con el servicio²¹.
- En pocos casos se muestra información de precios y tiempos que toman los trámites.
- Utilizan tecnologías obsoletas, poco uso de gestores de contenidos del tipo CMS²². En algunos casos se utilizan animaciones desarrolladas en Flash. En general los sitios no cumplen con estándares mínimos de la W3C²³.
- No hay un adecuado nivel de accesibilidad en los sitios, lo que plantea algunas complejidades para personas con discapacidades visuales y otras.
- En general se trata de sitios estáticos y con poca transaccionalidad asociada.
- Se observa baja cantidad de información del notario, por ejemplo, foto, curriculum vitae y otros antecedentes.

Adjunto algunas impresiones de pantalla de los ejemplos analizados, los cuales no pretenden ser una muestra representativa de todo el mercado, para lo que habría que hacer un muestreo más grande. Pero al menos permite identificar errores comunes.

²¹ Ejemplo de descripción de un servicio -

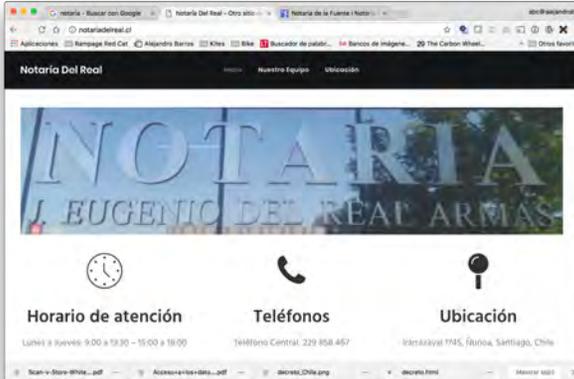
http://www.notariareveco.cl/index.php?option=com_content&view=article&id=64

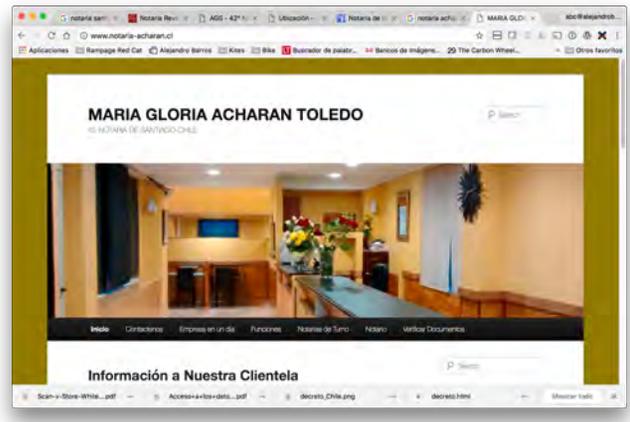
²² Gestores de Contenidos (CMS) -

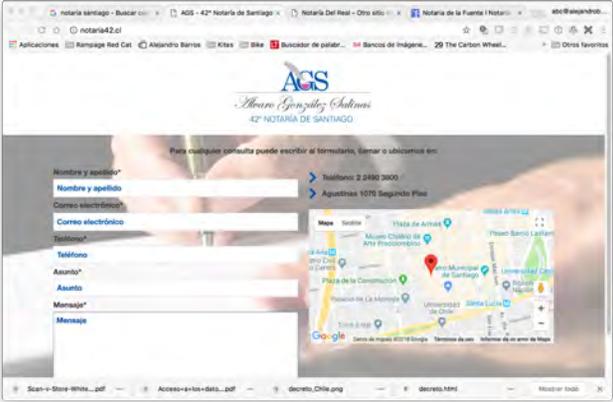
https://es.wikipedia.org/wiki/Sistema_de_gesti%C3%B3n_de_contenidos

²³ W3C – Consorcio Internacional que define estándares para la web, más información en -

<https://www.w3c.es/>

Notaria	Página Principal	Comentarios
<p>Notaría Camilo Valenzuela (www.notariacamilovalenzuela.cl)</p>		<p>Sitio web bastante básico, desarrollado en tecnologías antiguas, con poca información, no cumple con estándares de la W3C. No hay información de precios de los servicios</p>
<p>Notaría Eugenio del Real (www.notariadelreal.cl)</p>		<p>Escasa información de los servicios, sólo información de contacto. Incluso algunos de los mails de contacto corresponden a direcciones de Gmail. No hay información de precios de los servicios.</p>

Notaria	Página Principal	Comentarios
<p>Notaría de la Fuente (www.notariadela Fuente.cl)</p>		<p>El sitio entrega algunos formatos tipos de documentos. No hay información de precios.</p>
<p>Notaría Acharan http://www.notaria-acharan.cl/</p>		<p>Sitio web se presenta de manera más ordenada. Se observa una baja cantidad de información de los servicios (costos y tiempos).</p>

Notaria	Página Principal	Comentarios
<p>Notaría Reveco www.notariareveco.cl</p>		<p>El sitio web utiliza tecnologías antiguas (flash) y tiene una encuesta con datos desde 2011. No hay información de los servicios.</p>
<p>Notaría Álvaro González www.notaria42.cl</p>		<p>Sitio web solo contiene un formulario de contacto y un mapa, no hay información de los servicios.</p>

Si se analizan cada uno de estos elementos que constituyen el proceso de atención de público, se pueden resumir en los siguientes:

Tarea	Atributos
Turnos	<ul style="list-style-type: none"> • Bajo soporte tecnológico a la gestión de turnos, algunas notarías utilizan sistemas manuales del tipo turn-o-matic. • Poca segmentación de servicios por tipologías en función de complejidad. • No hay estimación de tiempos de atención.
Información de los servicios en oficinas	<ul style="list-style-type: none"> • Los locales de atención no cuentan con información de los servicios, esto es, etapas, duración y prerequisites. Existe poca información de precios.
Información (en la web)	<ul style="list-style-type: none"> • Poca información de los servicios. En algunos casos esta está escritas en lenguaje poco comprensible. Ver ejemplos anteriores.
Nivel de estandarización	<ul style="list-style-type: none"> • A servicios equivalentes no hay modelos estándares de atención.
Tecnologías soportantes	<p>Equipamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Computadores de escritorio, que utilizan habitualmente sistema operativo MS Windows, es común ver equipos con bastante antigüedad. • Mayoritariamente impresoras láser blanco y negro. • Para algunos procesos se utilizan máquinas de escribir. <p>Software</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se utilizan herramienta de ofimática, principalmente el procesador de texto Microsoft Word, el cual se utiliza como herramienta habitual para la generación y redacción de documentos. • En algunas notarías tienen algún tipo de software de gestión administrativa, fundamentalmente asociado a la facturación.
Nivel de estandarización	<ul style="list-style-type: none"> • A servicios equivalentes no hay modelos estándares de atención.

Tarea	Atributos
	<ul style="list-style-type: none"> Para documentos estándares, en general no se utilizan plantillas, el proceso habitual es el método de copiar y pegar, a partir de documentos anteriores en los cuales se cambian los parámetros

Desde un punto de vista de la atención de público, sería relevante hacer un análisis respecto de otros servicios del tipo presencial y si los costos involucrados en el proceso de atención en Notaría se asemejan.

La Tabla siguiente muestra costos promedios de transacciones presenciales en otras industrias.

Mercado	Proceso	Costos TRX Presencial
Bancario ²⁴	Transacción Bancaria	\$97
Pagos y Recaudaciones ²⁵	Pago de Cuenta de Servicio	\$97
Cotizaciones Previsionales ²⁶	Declaración/Pago Cotizaciones Previsionales	\$91,2
Compra/Venta ²⁷	Recepción Factura	\$171
Tributario ²⁸	Declaración Tributaria	\$181

Proceso - Ministro de Fe

Una segunda capa de los procesos de Notarías, la he denominado "ministro de fe". Este proceso corresponde a las actividades que realiza el Notario en función de su rol como persona autorizada para acreditar identidad y para dar validez

²⁴ "Revista Economía y Negocios" [Febrero 2013], "Global Mobile Commerce Forum" (2012)

²⁵ Servipag

²⁶ PreviRed - C.C.A.F. La Araucana

²⁷ "Una factura que ahorra tinta y papel", Cuerpo Economía, Diario electrónico EL PAÍS (España, 03-03-2014).

²⁸ Documentos Tributarios Electrónicos (DTE), Memoria de Titulación, Benjamín Tomás Barros Arancibia, Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas, U. de Chile

a los documentos que tiene a la vista. Esta facultad es entregada por el Estado en función de algunos requisitos definidos para el cargo.

La función de ministro de fe, en general se cumple en el backoffice de la Notaría y el notario prácticamente no tiene contacto con el público, salvo en contadas ocasiones.

Un ejemplo, es el de validar la autenticidad de los documentos y de quien los firma, para lo cual el notario utiliza la cédula de identidad del cliente como mecanismo principal de identificación. Para la verificación de algunos documentos, además se solicita que se deje una impresión de la huella dactilar estampada en el documento.

En la tabla siguiente se muestran las transacciones más habituales de Notarías, según levantamiento realizado por la Fiscalía Nacional Económica:

Transacciones más frecuentes en notarías

Transacción	Registro Documental	Chequeo Identidad	Formalidad Documental
Finiquito laboral	N	S	S
Fotocopia autorizada	N	N	N
Autorización de firma	N	S	N
Poder general	S	S	N
Declaración jurada	N	S	N
Mandato especial	S	S	N
Arriendo	N	S	N
Compra venta de un bien raíz	S	S	S
Salida menores del país	N	S	S
Promesa de compra venta	S	S	S
Transferencias de vehículos	S	S	S
Escritura publica	S	S	S
Protesto de letra o pagaré	N	S	S
contrato de trabajo	N	S	N
Carta de renuncia	N	S	N
Constitución sociedad	S	S	S
Impuestos de timbres	N	S	S
Certificado de soltería	N	S	N
Empresa en un día	S	S	S
Salvoconducto	N	S	S

Fuente: Fiscalía Nacional Económica, 2018

Un elemento central a la hora de hacer una propuesta de mejora, es categorizar los servicios prestados, probablemente la mejor forma de realizarlo, es en función de su complejidad y de su separación entre servicios con características transaccionales y los que no los son. Adicionalmente otra dimensión de los servicios que prestan los Notarios, es si el proceso tiene aparejado "una ceremonia", con esto me refiero a aquellas interacciones en las cuales al menos en algunas circunstancias, los clientes buscan que se realice una ceremonia presencial, probablemente un buen ejemplo de ello, son aquellas situaciones en las que hay algún tipo de intercambio (por ejemplo: pago que debe ser resguardado por el notario), en estos casos el proceso podrá digitalizarse aguas arriba y debajo de la "ceremonia".

Servicio	Nivel de Complejidad	Servicio Transaccional	Ceremonia
Finiquito laboral	✓✓	✓✓✓	✓
Fotocopia autorizada	✓	✓✓	✗
Autorización de firma	✓	✓✓✓	✗
Poder general	✓✓	✓	✗
Declaración jurada	✓✓	✓✓	✗
Mandato especial	✓✓	✓	✗
Arriendo	✓✓	✓	✓
Compra venta de un bien raíz	✓✓✓	✓	✓
Salida menores del país	✓	✓✓✓	✗
Promesa de compra venta	✓✓✓	✓✓	✓
Transferencias de vehículos	✓✓	✓✓✓	✓
Escritura publica	✓✓✓	✓	✗
Protesto de letra o pagaré	✓✓	✓✓	✗
Contrato de trabajo	✓✓	✓✓	✗
Carta de renuncia	✓✓	✓	✗
Constitución sociedad	✓✓✓	✓	✗
Impuestos de timbres	✓	✓✓	✓
Certificado de soltería	✓	✓✓✓	✗
Empresa en un día	✓✓✓	✓✓✓	✗
Salvoconducto	✓	✓✓✓	✗

Fuente: Construcción propia

Esta tabla permite identificar el potencial de digitalización de los servicios, debido a que se estima que a menor complejidad y mayor nivel de transaccionalidad el potencial de digitalización del servicio notarial aumenta.

En la tabla siguiente se presentan las principales diferencias entre servicios del tipo transaccional y los que no lo son, o lo son en menor grado:

Atributo	Transaccional	No Transaccional
Interacción	<ul style="list-style-type: none"> • Procedimiento predefinido (pasos) 	<ul style="list-style-type: none"> • Caso a caso
Producto/Resultado	<ul style="list-style-type: none"> • Estructurado 	<ul style="list-style-type: none"> • Desestructurado
Métricas	<ul style="list-style-type: none"> • Habitualmente se mide en función de TRX's por unidad de tiempo 	<ul style="list-style-type: none"> • Poco medido y tiene componentes de apreciación subjetiva
Nivel de presencialidad	<ul style="list-style-type: none"> • Bajo 	<ul style="list-style-type: none"> • Muy alto
Lógica	<ul style="list-style-type: none"> • Cuantitativa 	<ul style="list-style-type: none"> • Cualitativa
Potencial de Digitalización	<ul style="list-style-type: none"> • Alto 	<ul style="list-style-type: none"> • Bajo a Medio
Esfuerzo de Digitalización	<ul style="list-style-type: none"> • Medio 	<ul style="list-style-type: none"> • Alto
Denominación en UUEE	<ul style="list-style-type: none"> • Procedimental 	<ul style="list-style-type: none"> • Afectivo
Ejemplos	Obtención de Certificados	Prestación de Salud

Ilustración 5: Servicios Transaccionales versus No Transaccionales

Fuente: Desarrollo propio²⁹

Procesos - Repositorio Documental

Finalmente, las actividades asociadas a la gestión documental de Notarías, la cual corresponde a las tareas que dicen relación con la gestión y almacenaje de documentos que deben ser almacenados por dichos entes.

Estos ministros de fe, deben mantener en su poder diversos documentos, que luego de un período determinado pasan al archivo judicial³⁰.

²⁹ Esta categorización corresponde a un desarrollo propio utilizado para separar entre servicios transaccionales y no transaccionales del Estado - <http://www.alejandrobarrros.com/servicios-transaccionales-y-los-no-tanto-en-el-estado/>

³⁰ En el caso de Notaría los documentos después de un periodo de tiempo son transferidos al archivo judicial.

En el ámbito de la gestión documental es relevante asociar este proceso al ciclo de vida de la información o concepto conocido como ILM (Information Lifecycle Management³¹), como lo muestra el siguiente esquema, nos referimos a todos los momentos y actuaciones que se tienen frente a dicha documentación, sea esta en soporte papel o digital.

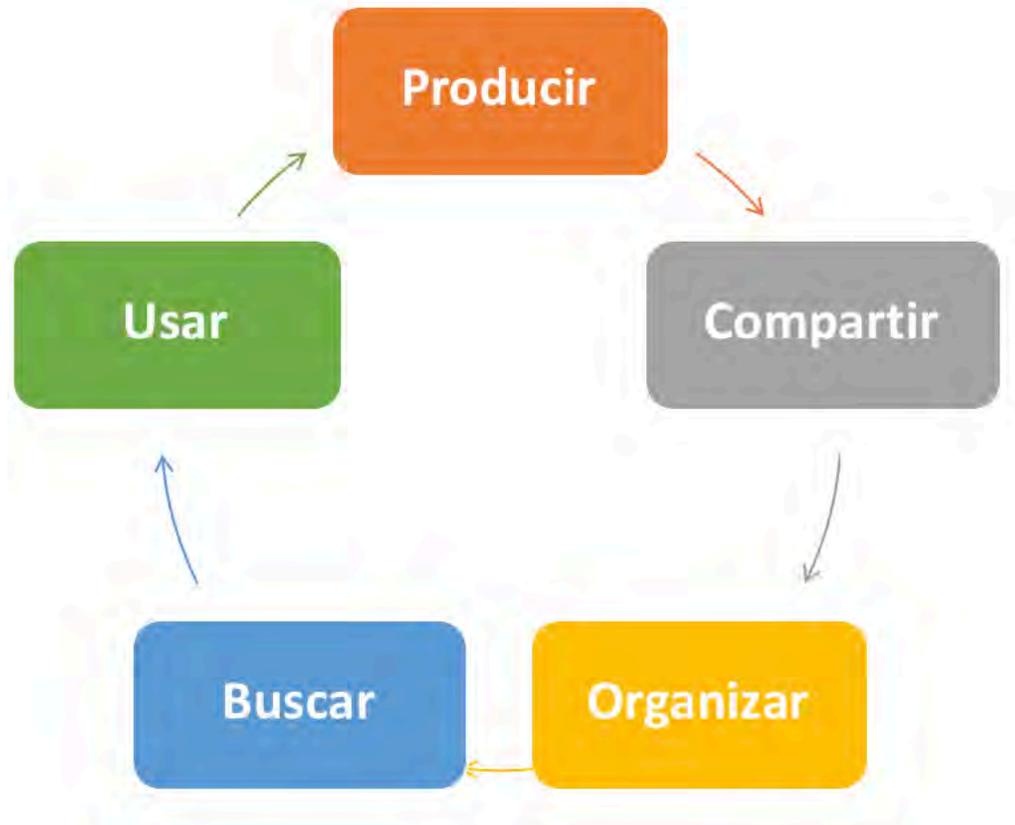


Ilustración 6: Ciclo de Vida de la Información

Fuente: Elaboración Propia a partir de [ILM – Universidad de California](#)

La documentación que gestionan, corresponde en su mayoría documentos en soporte papel, con esquemas de almacenamiento sustentado en carpetas y archivadores. Incluso, en algunos casos, los documentos se mantienen guardados durante un período en los escritorios de los funcionarios de las notarías³².

³¹ ILM - https://es.wikipedia.org/wiki/Information_Lifecycle_Management

³² El hecho de que diversos documentos se almacenaran durante un periodo en los escritorios de los funcionarios lo pude documentar gracias a diversas visitas que realicé a notarías de Santiago Centro.

En este ámbito, cabe señalar el esfuerzo que ha desarrollado el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, modernizando su proceso de gestión documental, transformándolo en un referente en temas de digitalización.

En muchos casos este repositorio documental tiene asociado zonas geográficas, esto es muy relevante en el caso de los registros de propiedades y otros registros zonificados.

Tecnologías habilitantes

Como una forma de ordenar el proceso de análisis de las tecnologías que pueden apoyar los procesos de negocios de notarios, he utilizado la misma segmentación de los procesos utilizada en la sección de modelos operacionales. Se debe hacer presente que estos procesos están conectados y, por lo tanto, muchas de las tecnologías identificadas no sólo operan en un nivel particular. De todas formas, la segmentación propuesta se basa en identificar aquellas tecnologías que mejor desempeño tendrían en un determinado nivel.

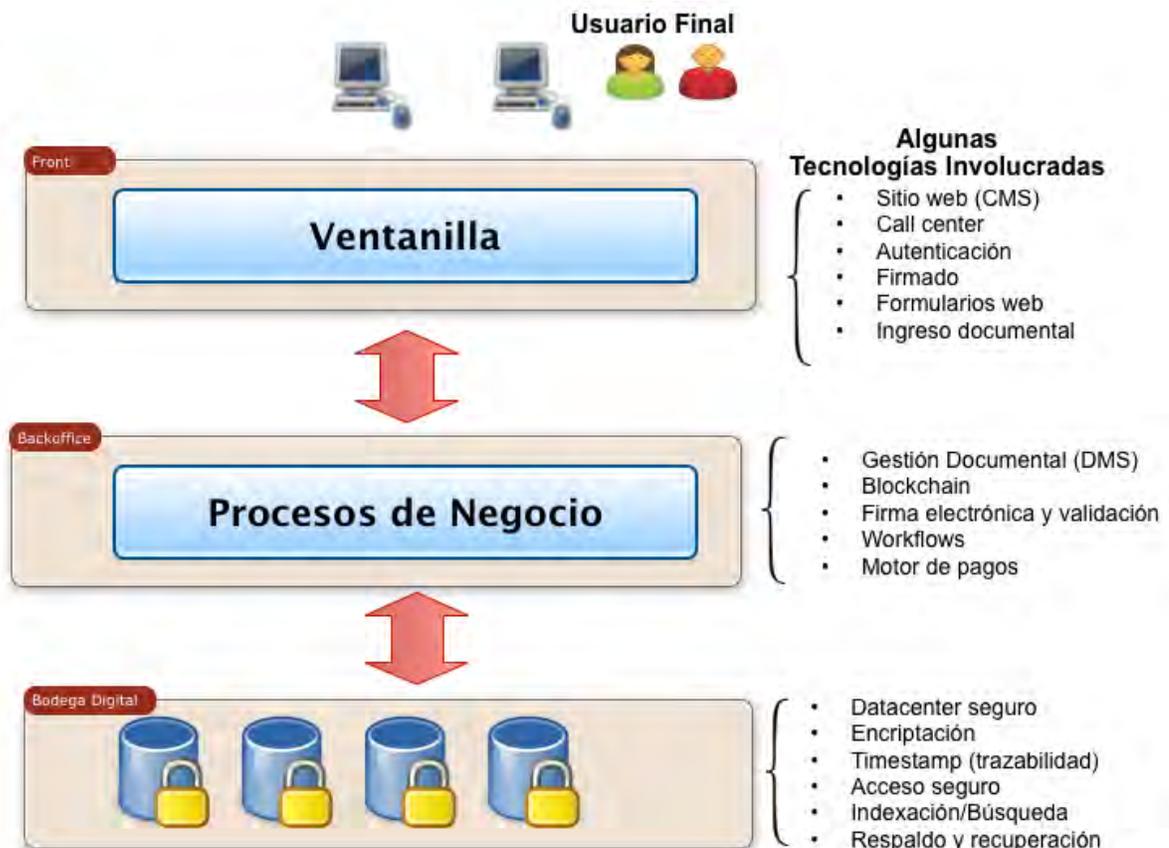


Ilustración 7: Tecnologías Habilitantes

Fuente: Construcción propia

En cada nivel se detallan las tecnologías habilitantes a los procesos propios de una notaría. Se debe mencionar que no se han considerado otras tecnologías que dicen relación con la gestión financiero-contable (gestión de activos,

contabilidad, remuneraciones, cuentas por pagar, cuentas por cobrar y otros) de estas instituciones, ya que se trata de tecnologías comunes a cualquier operación de una institución, sin representar una particularidad de su actividad.

Por otra parte, cabe señalar que lo que se presenta en cada nivel son las tecnologías empresariales que habilitan ese tipo de proceso, no necesariamente deben implementarse todas ellas. El tipo de modificaciones dependerá de la profundidad con la cual se quiera modificar el proceso notarial, adicionalmente la incorporación de ese soporte tecnológico debiera ser paulatino. A continuación se analiza cada uno de los tres niveles de macro procesos identificados.

Ventanilla (atención de Público)

Los procesos de atención de público debieran adoptar modelo multicanal de atención, privilegiando los modelos de atención no presencial (web) en aquellos casos que sea factible. Una alternativa para ello es categorizar los servicios en función de la complejidad y el tipo de transacción realizada.

Hoy en día es factible desarrollar ventanillas online de alta complejidad y transaccionalidad, como lo podemos ver en la banca online, pero el inicio de este tipo de atención se implementó con servicios de menor complejidad³³.

Para las atenciones que requieran presencialidad, las etapas tempranas debieran utilizar también la web. Para ello, el proceso podría segmentarse en etapas que permitan su digitalización, utilizando formularios web para iniciar el proceso.

Otros servicios que podrían estar disponibles en la web, son servicios anexos al mejoramiento de la atención de público, por ejemplo: agendamiento de horas y plantillas de formularios estándares.

³³ La Banca Online comenzó la digitalización de sus procesos con servicios de información en sus plataformas web (saldos y cartolas), para luego pasar a servicios de mayor complejidad, como lo son las transferencias de fondos.

Las tecnologías habilitantes para los procesos asociados a la atención de público se presentan en la siguiente tabla.

Categoría de Tecnología	Atributos
Sitios Web (CMS)	<ul style="list-style-type: none"> • Una herramienta fundamental son aquellas asociadas a la generación de plataformas web del tipo transaccional, con acceso seguro, tipificación de trámites y medios de pago electrónicos. • Las plataformas web al menos deberían pasar de ser sitios informacionales, a portales de carácter transaccional. En caso en que la transacción no pueda completarse en la web, algunas de sus etapas pueden ser digitalizadas.
Call Center	<ul style="list-style-type: none"> • Las notarías deben contar con plataformas de contacto que permitan orientar a sus clientes.
Formularios Web	<ul style="list-style-type: none"> • Muchas de las transacciones pueden ser estandarizados por la vía del uso de formularios web tipo (semántica, estructura y usabilidad común), a los cuales pueden acceder los clientes para completar los datos online. • Algunos de los datos solicitados pueden ser autocompletados usando mecanismos de interoperabilidad con proveedores de información, por ejemplo: obtención de datos de identidad desde el Servicio de Registro Civil.
Autenticación	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe contar con mecanismos de autenticación robustos, para lo cual se pueden usar mecanismos tradicionales del tipo, usuario-clave, Clave Única³⁴ u otro.
Firmado	<ul style="list-style-type: none"> • En aquellas transacciones que se requiera de un proceso de firmado en la transacción, se pueden usar mecanismos tales como certificados digitales u otros basados en esquemas de doble factor.

³⁴ Clave Única, servicio de identificación digital provisto por el Registro Civil y División de Gobierno Digital del Ministerio Secretaría General de la Presidencia. Para mayor información del servicio se puede acceder al siguiente enlace <https://claveunica.gob.cl/> [Última vista: 4 de junio 2018].

Categoría de Tecnología	Atributos
Ingreso Documental	<ul style="list-style-type: none"> El portal debe permitir la asociación de documentos con transacciones, para lo cual se deben desarrollar mecanismos de ingreso de documentos electrónicos a un repositorio de almacenamiento digital.

Procesos de Negocio/Ministro de Fe

En este nivel las tecnologías habilitantes son aquellas asociadas a la gestión de Notarios y al cumplimiento de su mandato, esto es, identificación de las personas y validación de los atributos de los documentos presentados.

Categoría de Tecnología	Atributos
Gestión Documental (DMS)	<ul style="list-style-type: none"> Esta es una herramienta fundamental para gestionar la documentación asociada a las diferentes transacciones, estas plataformas permiten gestionar documentos electrónicos con todos sus atributos (versionamiento, autoría, distribución, almacenamiento, indexación, agrupación).
Firma Electrónica Avanzada (PKI)	<ul style="list-style-type: none"> Las notarías deben contar con plataformas de firmado y sellado de tiempo de documentos, para lo cual el ministro de fe, puede utilizar su certificado digital para la firma de sus transacciones y documentos. Uso de certificados digitales por parte de las personas autorizadas de la Notaría que acrediten su identidad mediante el uso del mismo sistema de firmado.
Flujos de Trabajo (workflows)	<ul style="list-style-type: none"> Herramientas que permiten desarrollar flujos de trabajo de documentos en la notaría, asignando tareas y dando seguimiento a dichas tareas, estas plataformas proveen mecanismos de seguimiento y asignación de tareas.

Categoría de Tecnología	Atributos
Motor de Pagos	<ul style="list-style-type: none">• Tecnología que permite gestionar pagos electrónicos, tarjetas de débito y crédito. Estas plataformas habitualmente son provistas por los procesadores de pago (Transbank, Khipu³⁵ y otros) y deben ser integradas en las plataformas web.
Cadena de Bloques (blockchain)	<ul style="list-style-type: none">• Esta tecnología se define como cadena de bloques conocidas en inglés como <i>blockchain</i>. Esta estructura de datos agrupa en conjuntos (bloques) la información contenida, y en cada conjunto se añade metadatos³⁶ relativa a otro bloque de la cadena anterior en una línea temporal. De manera que, gracias a técnicas criptográficas la información contenida en un bloque sólo puede ser repudiada o editada modificando todos los bloques posteriores.

³⁵ Según lo definido en su página web: “khipu es una pasarela de pagos, es decir, plataforma dispuesta para que un comprador pague a un vendedor mediante transferencias bancarias electrónicas.” Para más información acceder al siguiente enlace <https://khipu.com/> [Última visita: 4 de junio 2018].

³⁶ Se habla de de metadatos, se refiere a “los datos sobre los datos”, un grupo de metadatos se refiere a un grupo de datos que describen el contenido informativo de un objeto, en muchos casos corresponde a datos distintivos de la información (por ejemplo: autor, fecha, nombre y otros)

Bodega Digital

En el *backoffice* se encuentran los procesos de almacenamiento documental, los cuales deben permitir que se puedan almacenar y recuperar documentos digitales. Cabe señalar que esta bodega además debe almacenar documentos cuyo origen será soporte papel, para lo cual se debería contar con procesos de digitalización documental.

Categoría de Tecnología	Atributos
Datacenter Seguro	<ul style="list-style-type: none"> • Con el objetivo de lograr un proceso de almacenamiento seguro de documentos, se debe contar con un datacenter de clase empresarial, con niveles de redundancia y disponibilidad de al menos 98%. Además, contar con mecanismo de respaldo que sean robustos. • El datacenter debiera contar con una certificación del tipo Tier III o superior del Uptime Institute³⁷. • Se debe contar además con un datacenter de contingencia.
Encriptación	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe contar con herramientas que permitan encriptar documentos de carácter confidencial.
Sellado de Tiempo (timestamp)	<ul style="list-style-type: none"> • Los documentos tienen que poder certificarse respecto del momento de su creación y modificaciones.
Acceso Seguro y perfilamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Se requiere de tecnologías que permitan establecer permiso de acceso y credenciales para acceder a la bóveda de documentos en función del tipo de usuario.
Indexación y búsqueda	<ul style="list-style-type: none"> • La bóveda debe permitir la indexación de los documentos y su posterior búsqueda en forma simple y por múltiples criterios de selección. • Herramienta del tipo crawler³⁸ pueden ser útiles para este proceso, por ejemplo: Elastic Search o GoogleBox.

³⁷ Uptime Institute organismo que otorga las certificaciones de Datacenters - <https://es.uptimeinstitute.com/>

³⁸ Crawler: Un Web Crawler es un programa diseñado para explorar páginas Web en forma automática. La operación normal es que se le da al programa un grupo de direcciones iniciales, el crawler descarga estas direcciones, analiza las páginas y busca enlaces a páginas nuevas. Luego descarga estas páginas nuevas, analiza sus enlaces, Se utiliza frecuentemente para indexar páginas y los buscadores lo usan como herramientas para indexar la web

Categoría de Tecnología	Atributos
Respaldo y Recuperación	<ul style="list-style-type: none"> Herramientas que permitan realizar respaldo en medios magnéticos, basado en estándares de gestión de información.

Modelo operacional propuesto

El modelo operacional al que deberían migrar las Notarías, debe desarrollarse basado en ciertos principios básicos de un esquema del tipo ciudadano-céntricos³⁹, el cual se sustenta en los atributos presentados en la siguiente tabla.

Categoría de Tecnología	Atributos
Meta-trámite	<ul style="list-style-type: none"> Identificar cadenas de trámites que habitualmente son necesarios para un proceso y transformarlos en una transacción unitaria.
Multicanalidad	<ul style="list-style-type: none"> El nuevo modelo de servicios debería garantizar un esquema de servicios basado en la multicanalidad. Esto se debe a que los usuarios habitualmente requerirán acceder a los servicios por múltiples canales, como ya ha sido demostrado en otras latitudes⁴⁰.
Accesibilidad y usabilidad	<ul style="list-style-type: none"> Las plataformas virtuales deben desarrollarse considerando estándares de usabilidad y accesibilidad mínimos, por ejemplo: aquellos definidos por la W3C⁴¹.
Pagos	<ul style="list-style-type: none"> El servicio debe permitir el pago de servicios online, utilizando diferentes medios de pago electrónicos.

³⁹ Servicios Ciudadano-céntricos - <http://www.alejandrobarrros.com/que-significan-servicios-ciudadano-centricos/>

⁴⁰ eGov: ¿Canal electrónico o presencial? - <http://www.alejandrobarrros.com/egob-canal-electronico-o-presencial/>

⁴¹ W3C - El Consorcio World Wide Web (W3C) es una comunidad internacional donde las organizaciones Miembro, personal a tiempo completo y el público en general trabajan conjuntamente para desarrollar estándares Web - <https://www.w3c.es/Consortio/>

Acceso Seguro y
autenticación

- Las plataformas virtuales deben considerar mecanismos de autenticación de sus usuarios que sean robustos. Esto puede ser utilizando servicios de autenticación basado en certificados digitales u otros como Clave Única.

Un ejemplo genérico de la operación alternativa se describe en la siguiente gráfica.

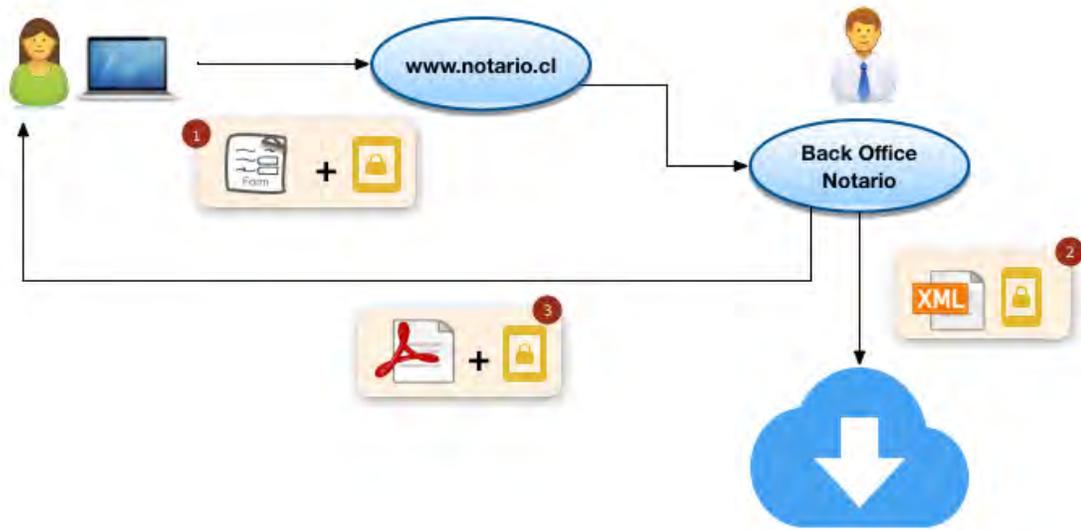


Ilustración 8: Modelo Operacional Genérico

Fuente: Elaboración propia

Las macro actividades son:

- Acceso a ventanilla: El usuario accede, usando su mecanismo de autenticación⁴² al portal de la notaría, y solicita el trámite, para lo cual debe completar el formulario electrónico correspondiente para tal caso. Frente a la eventualidad de que la operación requiera de información adicional, esta podrá ser subida a través del mismo portal web.

Para las transacciones que requieren de un mayor nivel de seguridad del proceso de acreditación de identidad, se pueden utilizar mecanismos más robustos, como un segundo factor que puede ser, firma electrónica avanzada u otros. En este proceso se recomienda analizar diferentes mecanismos de identificación digital⁴³.

⁴² Puede utilizar diferentes mecanismos de autenticación, por ejemplo: tupla usuario-clave, Clave Unica o Certificado Digital

⁴³ La gestión de la identidad y su impacto en la economía digital, Banco Interamericano de Desarrollo, Alejandro Barros et al., 2016 - <http://www.alejandrobarrros.com/wp-content/uploads/2016/04/Gestion-de-la-identidad-y-su-impacto-en-la-economia-digital.pdf>

Luego, se procede a firmar la documentación requerida para el trámite (formulario, documentos anexos), y esta se deja disponible para que el ministro de fe la valide.

- **Back Office Notario:** Notario recibe la solicitud de trámite con todos los antecedentes requeridos en su portal web y procede a validar los documentos y datos.

En caso que requiera de validaciones adicionales, podría realizarlo a través de mecanismos interoperabilidad y validación con proveedores de información oficial, tales como: Servicio de Registro Civil e Identificación, Servicio de Impuestos Internos u otros.

Luego se procede a firmar el documento (el cual en muchos casos debiera incluir el sellado de tiempo correspondiente), generando el referido documento en diferentes formatos que contengan el resultado del trámite (al menos en formatos XML y PDF). Dicho documento es almacenado en la bodega digital y enviado electrónicamente al usuario.

Aquellas transacciones que contengan documentación en soporte papel se procederá a digitalizarlas, firmarlas y agregarles un sello de tiempo.

- **Recepción Documental:** El usuario recibe el documento firmado por el notario, luego procede al pago electrónico y por último, puede descargar y/o enviar el documento firmado.

El modelo operacional debiera considerar, como se mencionó en secciones anteriores, una agrupación de trámites por complejidad y aquellos que tienen un alto potencial para llevarlos a modalidad online. Claramente existirán trámites que deben realizarse de manera presencial, aun cuando existan ciertas etapas del servicio que puedan llevarse a la web, por ejemplo, las tareas de solicitud y pago.

Por lo tanto, si analizamos los trámites de notarios con esas categorías, tenemos las siguientes agrupaciones presentadas en la tabla que sigue.

Potencial de Digitalización	Características	Ejemplos otras industrias
Alto	<ul style="list-style-type: none"> • El trámite se realiza de punta a punta (end-to-end) en forma no presencial, usando las tecnologías antes señaladas. • Este tipo de trámites serán completamente digitales, por lo tanto, no requerirán de ningún tipo de interacción directa en la notaría. 	<ul style="list-style-type: none"> • Declaración de Impuestos – Servicio de Impuestos Internos. • Transferencia online.
Medio	<ul style="list-style-type: none"> • El trámite tiene componentes de presencialidad y/o de documentación en soporte papel. • Se deben realizar al menos las etapas tempranas del trámite y pago online. • La plataforma web de la notaría se utiliza para recepcionar documentos y solicitudes, adicionalmente como mecanismo de información y seguimiento del estado del trámite. 	<ul style="list-style-type: none"> • Crédito Hipotecario, en algunas de sus etapas principalmente aquellas asociadas a la solicitud.
Bajo	<ul style="list-style-type: none"> • Sólo algunas actividades se realizan en forma online, probablemente solicitudes y descarga de formatos estándares en caso de existir. • La plataforma web de la notaría debe contar con información mínima del trámite, tales como: costos, tiempos, prerequisites, etc. Un buen ejemplo del tipo de información que debe tener cada trámite se puede ver en el portal de trámites del Estado (Chileatiende)⁴⁴. 	<ul style="list-style-type: none"> • Algunos tipos de certificado de antecedentes.

⁴⁴ Ejemplo de la descripción del trámite Certificado de Antecedentes en ChileAtiende - <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/3442-certificado-de-antecedentes>

Ventajas del Modelo Online

Al implementar trámites en forma online, existen varias ventajas entre las que podemos mencionar las siguientes.

Reducción de costos

Las transacciones llevadas al mundo online tienen una reducción de costo significativa, tanto en forma directa como indirecta. En forma directa, producto de que los costos de producción de trámites online son sustancialmente más bajos, y en forma indirecta, producto de los ahorros para sus usuarios (tiempos para llevar a cabo el servicio y costos de traslado).

En la tabla construida a partir de diversos estudios en países desarrollados en los últimos años⁴⁵, muestra los costos operacionales de servicios prestados por diferentes instituciones estatales que ofrecen servicios a la comunidad; los montos corresponden a dólares norteamericanos, llevado a la fecha de hoy, ajustado por PPP (purchasing power parity – precios ajustado por paridad de compra).

Canal	Canadá	Reino Unido	Noruega	Australia
Presencial	7,42	15,32	14,01	19,61
Telefónico	4,57	5,89	7,01	7,66
Autoservicio Web	0,11	0,44	0,53	0,46

Fuente: K. Kernaghan – Universidad de Brock (2012), *Transforming local public services using technology and digital tools and approaches* – Local Government Association (2014), *Digital government transformation* – Deloitte Commissioned by Adobe (2015)

Existe otro canal remoto, denominado Autoservicio – Kioscos, el cual ha sido poco utilizado en la región, salvo el caso de algunos estados de México, es por ello que no se cuenta con información suficiente asociada a dicho canal. De todas formas se puede utilizar como proxy, los costos por canal que ha identificado la industria financiera para efectos de sus canales de atención:

⁴⁵ Información analizada para el estudio “La gestión de la identidad y su impacto en la economía digital”, Alejandro Pareja Mari Pedak Carlos Gómez Alejandro Barros, IDB-DP-529, 2017, desarrollado para el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) - <http://www.alejandrobarrros.com/wp-content/uploads/2016/04/Gestion-de-la-identidad-y-su-impacto-en-la-economia-digital.pdf>

Canal	Costos aproximados (US\$)
Sucursal (presencial)	10,0
Cajero Automático (ATM)	2,5
Banca online (eBanking)	0,1

Fuente: elaboración propia a partir de diferentes estudios de la industria financiera

Al llevar esto a una relación de proporcionalidad respecto del costo de la atención presencial, esto es, por cada 10 dólares de costo de atención presencial, los costos de otros canales serían los siguientes⁴⁶:

Relación de Costos por Canal	Relación (en base a presencial)
Presencial	10,0
Telefónico	4,4
Autoservicio Kiosco	2,5
Autoservicio Web	0,3

Como se puede apreciar, los costos operativos de los sistemas de autoservicio son sustancialmente más bajos que las interacciones presenciales. Si a lo anterior, se le agrega la reducción de costos de transacción por parte de los ciudadanos estas diferencias serían mayores aún. Pero debemos hacer la salvedad de que, al llevar servicios a canales virtuales, parte de los costos se transfieren a los usuarios, por ejemplo temas asociados a usabilidad y soporte, los cuales deben ser incluidos en el costo total de la solución.

Estandarización de los procesos

En la medida que los procesos cuenten con información y transaccionalidad en la web, se producirá un efecto de estandarización de los mismos. Tanto en lo que respecta a la información entregada, sus atributos y sus costos. Esto debido a que buena parte de esa información estará en la web y será accesible a los consumidores.

Mejoramiento del Proceso de Atención

En la medida que estos procesos se digitalizan, se acercan a las personas y permiten contar con mayor trazabilidad de los mismos. Adicionalmente se

⁴⁶ Para el caso del canal Autoservicio – Kioscos se utiliza el proxy de la industria financiera.

pueden incrementar los mecanismos de seguridad asociados en la tramitación y a su almacenamiento.

Análisis de un trámite específico

En la presente sección se realiza una evaluación de un modelo de operación alternativo para un trámite notarial específico, para ello analizaremos el proceso de compraventa de un bien raíz. El modelo actual descrito en forma simplificada es:

Actividad		Descripción de la Actividad
1	Contrato de Compraventa	<p>Recolecta información relevante respecto del trámite, incluyendo las formalidades que éste involucra e información detallada de la propiedad.</p> <p>Una vez que las partes acuerdan un precio, se redacta el contrato de compraventa, que es el documento que registra la transacción. Este documento contiene información de las partes y del inmueble que se transa.</p>
2	Generar escritura pública	En este paso el notario genera y archiva la escritura pública que legaliza el contrato de compraventa. La generación de este instrumento involucra estandarizar y asegurar la integridad del mismo, así como autorizar las firmas de los comparecientes y proveer copias autorizadas del contrato.
3	Estandariza	Revisa que se cumplan con las normativas asociadas a la estandarización definida en la ley.
4	Legalización	Legalización del contrato también requiere que el notario autorice la firma de los comparecientes.
5	Provisión de testimonio	Provisión de testimonio involucra la presencia del notario durante el acto y su individualización en el a escritura pública.
6	Verificación de Identidad	La verificación de identidades se realiza con la cédula de identidad, o en el caso de extranjeros o chilenos radicados en el extranjero, con el pasaporte o documento de identidad con el que ingresaron al país.

Actividad		Descripción de la Actividad
7	Protocolizar (archivar)	El notario debe archivar (protocolizar) la escritura. Insertar la escritura en un libro denominado "protocolo", este protocolo debe tener un orden particular que está definido en otro libro denominado "repertorio". La Ley específica, además, como deben mantenerse ambos libros, incluyendo su almacenamiento en el tiempo y qué hacer en caso de que se pierda algún documento.
8	Copias autorizadas	Generación de copias de las escrituras para que éstas sean presentadas en el conservador de bienes raíces.
9	Cálculo de Impuestos	Adicionalmente, en algunos casos, los contratos de compraventa de bienes raíces se firman en conjunto con un contrato de mutuo del comprador con un banco (generalmente conocido como crédito hipotecario). En estos casos, el notario además debe cumplir el rol de ente recaudador del impuesto de timbres y estampillas, lo que implica calcular el impuesto.
10	Pago de Impuestos	El notario debe recibir el impuesto, según el monto del mutuo de parte del beneficiario del mutuo y enterar (o transferir) dicho monto a arcas fiscales

Por lo tanto, en forma resumida, el acto notarial en el caso de la compra y venta de un bien raíz involucra las siguientes labores:

- Estandarización,
- Asegurar integridad y su sustento en el tiempo,
- Proveer testimonio,
- Verificar identidad,
- Archivar y mantener archivo, y
- Proveer copias.

En algunos casos también requiere el recaudo de impuestos que implica:

- Calcular impuesto,
- Recibir dinero, y
- Transferirlo al estado.

Algunas de estas acciones están reguladas por marcos jurídicos y normativos específicos, estas se presentan en la tabla que sigue.

Acción	Marco Normativo
Estandarizar	<p>Ley N° 7421-Código ORGÁNICO DE TRIBUNALES⁴⁷ Artículo N° 404: <i>Las escrituras públicas deben escribirse en idioma castellano y estilo claro y preciso y en ellas no podrán emplearse abreviaturas, cifras ni otros signos que los caracteres de uso corriente, ni contener espacios en blanco.</i></p> <p><i>Podrán emplearse también palabras de otro idioma que sean generalmente usadas o como término de una determinada ciencia o arte.</i></p> <p><i>El notario deberá inutilizar, con su firma y sello, el reverso no escrito de las hojas en que se contenga una escritura pública o de sus copias.</i></p> <p>Ley N° 7421-Código Orgánico de Tribunales Artículo N° 405: <i>Las escrituras públicas deberán otorgarse ante notario y podrán ser extendidas manuscritas, mecanografiadas o en otra forma que leyes especiales autoricen. Deberán indicar el lugar y fecha de su otorgamiento; la individualización del notario autorizante y el nombre de los comparecientes, con expresión de su nacionalidad, estado civil, profesión, domicilio y cédula de identidad, salvo en el caso de extranjeros y chilenos radicados en el extranjero, quienes podrán acreditar su identidad con el pasaporte o con el documento de identificación con que se les permitió su ingreso al país.</i></p> <p><i>Además, el notario al autorizar la escritura indicará el número de anotación que tenga en el repertorio, la que se hará el día en que sea firmada por el primero de los otorgantes.</i></p> <p><i>El reglamento fijará la forma y demás características que deben tener los originales de escritura pública y sus copias.</i></p>
Verificación de identidad	<p>Ley N° 7421-Código Orgánico de Tribunales Artículo N° 405: <i>Las escrituras públicas deberán otorgarse ante notario y podrán ser extendidas manuscritas, mecanografiadas o en otra forma que leyes especiales autoricen. Deberán indicar el lugar y fecha de su otorgamiento; la individualización del notario autorizante y</i></p>

⁴⁷ Ley N° 7421 Código Orgánico de Tribunales - <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=25563>

Acción	Marco Normativo
	<p>el nombre de los comparecientes, con expresión de su nacionalidad, estado civil, profesión, domicilio y cédula de identidad, salvo en el caso de extranjeros y chilenos radicados en el extranjero, quienes podrán acreditar su identidad con el pasaporte o con el documento de identificación con que se les permitió su ingreso al país.</p> <p>Además, el notario al autorizar la escritura indicará el número de anotación que tenga en el repertorio, la que se hará el día en que sea firmada por el primero de los otorgantes.</p> <p>El reglamento fijará la forma y demás características que deben tener los originales de escritura pública y sus copias.</p>
<p>Archivar (protocolizar)</p>	<p>Ley N° 7421-Código Orgánico de Tribunales Artículo N° 429:</p> <p>Todo notario deberá llevar un protocolo, el que se formará insertando las escrituras en el orden numérico que les haya correspondido en el repertorio.</p> <p>A continuación de las escrituras se agregarán los documentos a que se refiere el artículo 415, también conforme al orden numérico asignado en el repertorio.</p> <p>Los protocolos deberán empastarse, a lo menos, cada dos meses, no pudiendo formarse cada libro con más de quinientas fojas, incluidos los documentos protocolizados, que se agregarán al final en el mismo orden del repertorio. Cada foja se numerará en su parte superior con letras y números.</p> <p>En casos calificados, los notarios podrán solicitar de la Corte de Apelaciones respectiva autorización para efectuar los empastes por períodos superiores, siempre que no excedan de un año.</p> <p>Cada protocolo llevará, además, un índice de las escrituras y documentos protocolizados que contenga, y en su confección se observará lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 431. Se iniciará con un certificado del notario en que exprese la fecha en que lo inicie, enunciación del respectivo contrato o escritura y nombre de los otorgantes de la escritura con que principia.</p> <p>Transcurridos dos meses, desde la fecha de cierre del protocolo, el notario certificará las escrituras que hubieren quedado sin efecto por no haberse suscrito por todos los otorgantes. Este certificado se pondrá al final del protocolo indicando el número de escrituras y documentos que contiene y la enunciación de las que hayan quedado sin efecto.</p>

Acción	Marco Normativo
Cálculo y pago de impuestos	Decreto Ley N° 3475 - Ley de Timbres y Estampillas

A continuación, y tomando como base los pasos antes descritos, se presenta un proceso alternativo del trámite notarial de venta de un bien raíz, basado en tecnologías habilitantes descritas anteriormente. Esto presupone como marco general el uso de un portal web del tipo transaccional al que acceden los diferentes actores (notario, banco, comprador, vendedor) y terceros por la vía del intercambio de datos e interoperabilidad.

Incluso en aquellos casos en que, por alguna razón, se requiera la presencia física de las personas ellas accederán a dicho portal en la notaría. Esto entrega la opción de que el proceso pueda ser realizado en forma local o bien a distancia, pero con la misma funcionalidad.

Si analizamos cada uno de estos pasos podríamos identificar un proceso operacional alternativo basado en las tecnologías habilitantes anteriormente descritas:

	Actividad	Modelo Operacional Alternativo	Tecnologías Habilitantes
1	Contrato de Compraventa	<p>Se genera en la web del Banco sobre la base de un documento digital estándar (estructura base estándar).</p> <p>Algunos de esos campos se completan en forma automática accediendo a la fuente oficial del dato, por ejemplo a través del Registro Civil.</p> <p>Se genera un documento firmado</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Documento estándar (formulario web). • Interoperabilidad con fuentes de información. • Firma Electrónica avanzada. • Sellado de tiempo electrónico. • Uso de estándares documentales (PDF y XML) firmados. • Mensajería electrónica.

	Actividad	Modelo Operacional Alternativo	Tecnologías Habilitantes
		<p>digitalmente por el banco y los partícipes</p> <p>Se envía documento (pdf y xml) a la notaría para ser cargado en sistema notarial.</p>	
2	Generar escritura pública	<p>Notario recibe documento (entregado directamente o vía mensajería electrónica), lo carga en su sistema y transforma Contrato en documento Escritura Pública.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Documento estándar (formulario web) • Carga de documentos XML estándares en plataforma del notario • Workflow en la notaría para los diferentes partícipes del proceso • Uso de estándares documentales PDF y XML firmados
3	Estandarizar	<p>Plataforma notarial realiza proceso automático de estandarización. En caso de que no sea posible pone alertas en documento por problemas que pueda tener.</p> <p>No se tienen que invalidar hojas vacías ya que en documento electrónico desaparece el concepto.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Algoritmos de estandarización: <ul style="list-style-type: none"> ○ Conversión de números en dígitos a letras. ○ Elimina espacios en blanco. ○ Valida lenguaje (castellano). ○ Elimina abreviaturas.

	Actividad	Modelo Operacional Alternativo	Tecnologías Habilitantes
4	Legalización	Sistema valida identidad a través de consultas a las fuentes de origen (Registro Civil). Identifica a firmantes y valida certificados digitales usando el protocolo OCSP ⁴⁸ del emisor.	<ul style="list-style-type: none"> • Documento estándar (formulario web) • Algoritmo de validación documental • Validación de certificados digitales (OCSP). • Uso de estándares documentales PDF y XML firmados. • Transformación de aquellos documentos anexos en soporte papel a digital (escaneo) en caso de requerirse.
5	Provisión de testimonio	Notario analiza nuevo documento estandarizado y revisa alertas de aquellos elementos que no pudieron ser automatizados.	<ul style="list-style-type: none"> • Despliegue de documento electrónico y posibilidad de edición del mismo. • Generación de nuevo documento y sus anexos en caso de que existan errores. • Firma Electrónica Avanzada. • Sellado de tiempo electrónico.
6	Verificación de Identidad	La verificación de identidad se hace sobre la base de consultas al Registro Civil y la validación de los certificados de identidad digital.	<ul style="list-style-type: none"> • Consultas a Registro Civil (interoperabilidad). • Validación de certificados digitales (OCSP). • Firma Electrónica Avanzada. • Sellado de tiempo electrónico. • Generación de documentos finales y expediente con antecedentes adjuntos. • Generación de documento final para terceros (PDF y XML firmados).

⁴⁸ Online Certificate Status Protocol OCSP - https://es.wikipedia.org/wiki/Online_Certificate_Status_Protocol

	Actividad	Modelo Operacional Alternativo	Tecnologías Habilitantes
7	Protocolizar (archivar)	Se procede a subir a la bóveda digital los documentos y sus anexos. Se indexa el contenido para búsqueda posterior. Además, se incluye en libro digital.	<ul style="list-style-type: none"> • Uso de repositorio digital con sus componentes (datacenter y almacenamiento) • Disponibilización a requirentes • Indexación de contenidos. • Firma Electrónica. • Generación de bitácora e historia del proceso. • Sellado de tiempo electrónico.
8	Copias autorizadas	Desaparece el concepto de copias autorizadas.	<ul style="list-style-type: none"> • Mensajería electrónica para envío de documento firmado. • Impresión en caso de ser necesario.
9	Cálculo de Impuestos	Se calculan los impuestos en base a datos ingresados en la escritura pública. Esta cálculo se realiza según fórmulas definidas en la ley.	<ul style="list-style-type: none"> • Algoritmo de cálculo en base de datos contenidos en formulario web.
10	Pago de impuestos	Se emite cobro de impuestos a Tesorería, o bien puede agregarse al pago a notaría usando pago online.	<ul style="list-style-type: none"> • Plataforma de pago online (webpay) provista por el portal del notario. • O bien se establece la interoperabilidad con Tesorería General de la República (botón de pago).

Desde un punto de vista del costo del proceso alternativo, existen dos tipos de costos.

- Costos directos: aquellos costos en los que se incurre para producir el servicio prestado, con cada una de sus componentes (atención de público, digitación, papel, almacenamiento, etc.).

- Costos Indirectos: aquellos costos incurridos por terceros para poder acceder al servicio en general del tipo presencial, por ejemplo: tiempo, transporte, costo alternativo. En el modelo alternativo existen una reducción sustantiva de costos directos e indirectos, si se toman algunas métricas nacionales e internacionales de otras industrias. La información recopilada se presenta a continuación.

Métrica	Valor
Promedio relación de costos canal web versus presencial en trámites públicos ⁴⁹ .	3%
Máximo relación de costos canal web versus presencial en trámites públicos.	1%
Mínimo relación de costos canal web versus presencial en trámites públicos.	4%
Promedio canal web versus presencial en industria financiera.	1%
Relación de costos de presentación de declaración de impuestos online versus papel.	10%
Estudio realizado por proveedor de tecnologías de firma electrónica en el Reino Unido ⁵⁰ .	13%

Tomando estas métricas, observamos que la relación de costos de procesos que se han llevado desde lo presencial al sistema online se entre el 5,5% (valor promedio) y el 13%. Por lo tanto, si se modificara el formato de los servicios notariales hacia uno online, los costos directos a este proceso debieran reducirse en un rango que va desde el 87% al 94,5% de los costos directos actuales.

⁴⁹ Estudios realizados en Canadá, Reino Unido, Noruega y Australia, en los cuales se ha calculado el costo de determinados trámites en el canal online (web) y el canal presencial

⁵⁰ Estudio realizado por la empresa proveedora de plataformas de firma electrónica en el Reino Unido, Signing Hub - https://www.signinghub.com/wp-content/uploads/2014/11/The_Real_Cost_of_Paper_based_Signatures.pdf

Proceso de Implementación

Para modificar el modelo operacional actual, debieran definirse varios aspectos que estimo son relevantes a la hora de establecer una hoja de ruta. Estos son, la priorización del proceso de digitalización, la identificación de modelos de negocio posibles y el establecimiento de estándares mínimos de operación.

Proceso de Digitalización

El proceso de digitalización, como se mencionó en secciones anteriores, debe implementarse con diversos niveles de priorización según la categorización de los trámites. De esta manera, establecer un proceso escalonado de digitalización a lo largo de todos los servicios.

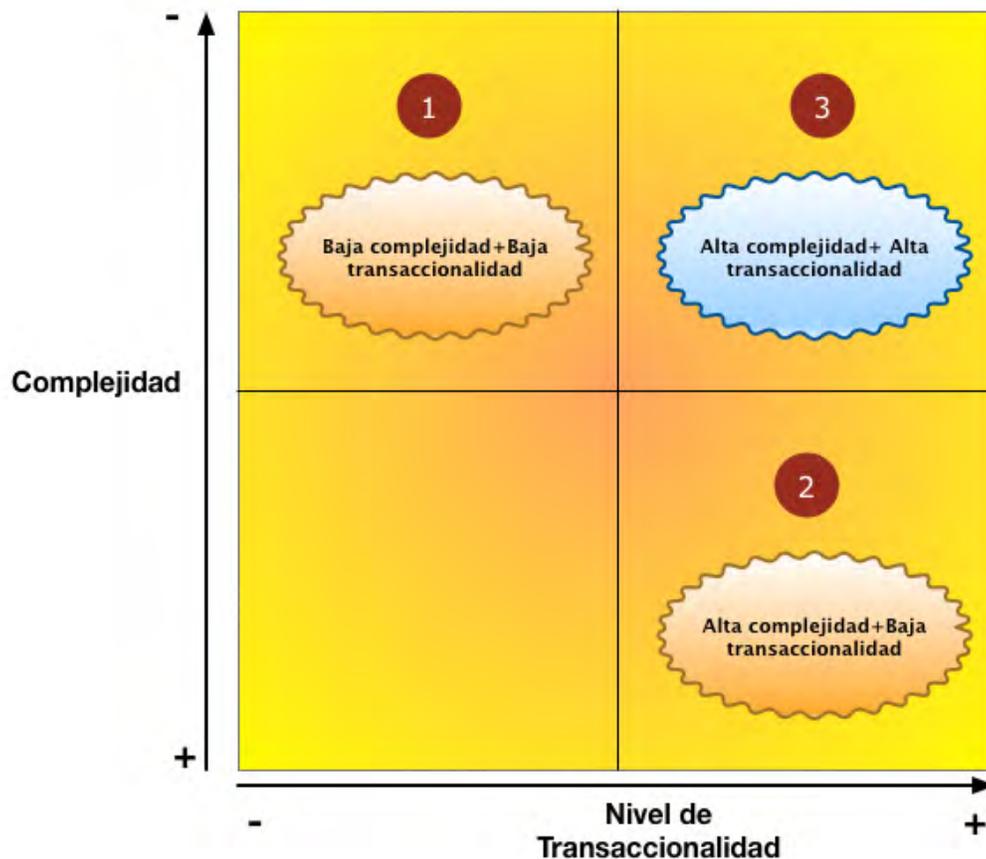


Ilustración 9: Categorización de Trámites

Según este modelo, se debiera priorizar (1, 2 y 3) en función de ambas dimensiones. Otro aspecto que se debe tener en consideración es no digitalizar

los aspectos burocráticos⁵¹. Un ejemplo de ello, es que cuando se logra un proceso de intercambio de datos entre quien solicita la información y el que la provee, existen algunos productos que desaparecen, tal es el caso de los certificados⁵², la lógica tradicional de operación de los certificados se muestra en la siguiente ilustración.

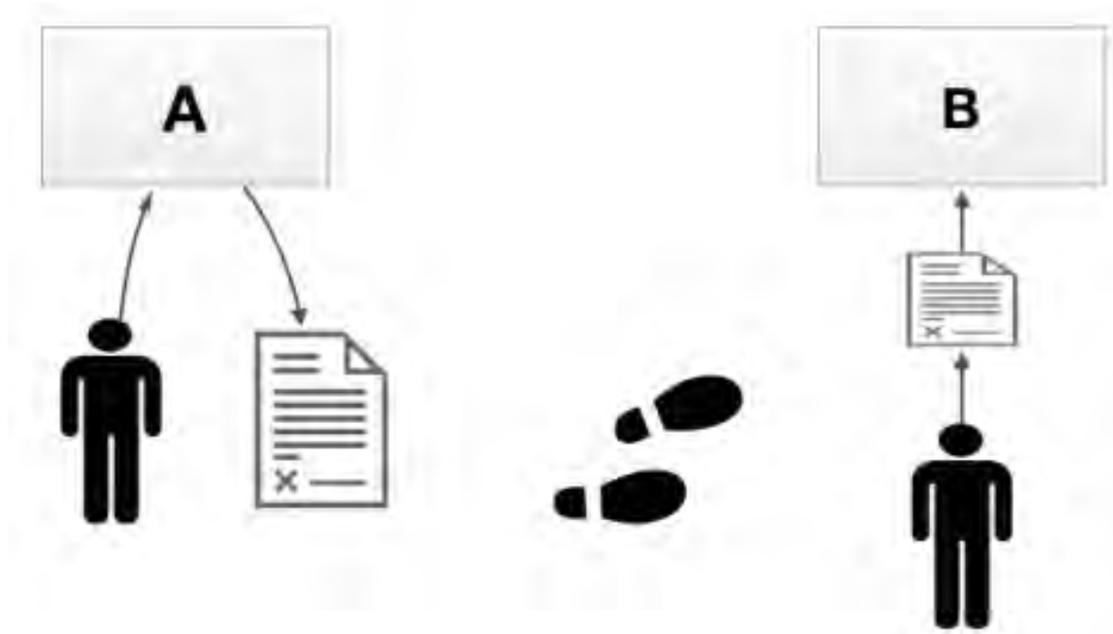


Ilustración 10: Obtención de certificados - operación tradicional

Fuente: Elaboración propia

Aquí se plantea que el individuo que requiere el servicio notarial, inicialmente va a la institución A para pedir un certificado y luego llevarlo a la institución B. En la medida en que ambas instituciones estén intercambiando información en forma electrónica, el *producto certificado*⁵³ pierde su valor, al menos en su concepción original. Un certificado tiene los siguientes atributos:

- No es un producto final, es parte de una cadena.
- Se basa en datos que administra el emisor.
- Es requerido por el solicitante para realizar un trámite.

⁵¹ No digitalizar la burocracia - <http://www.alejandrobarrros.com/y-no-habria-que-reducir-las-interacciones-ciudadano-estado/>

⁵² Eliminando los certificados - <http://www.alejandrobarrros.com/y-como-eliminamos-los-certificados-en-el-estado/>

⁵³ Certificado es una acreditación emitida por un servicio público, respecto de un ciudadano o una persona jurídica, basado en datos que esa misma institución gestiona, habitualmente requerido por un tercero (público o privado) para completar los antecedentes de un determinado trámite

- En muchos casos es fuente de ingresos adicionales de la institución emisora.
- Está basado fundamentalmente en papel.

Un modelo alternativo es como el que se muestra en la siguiente ilustración

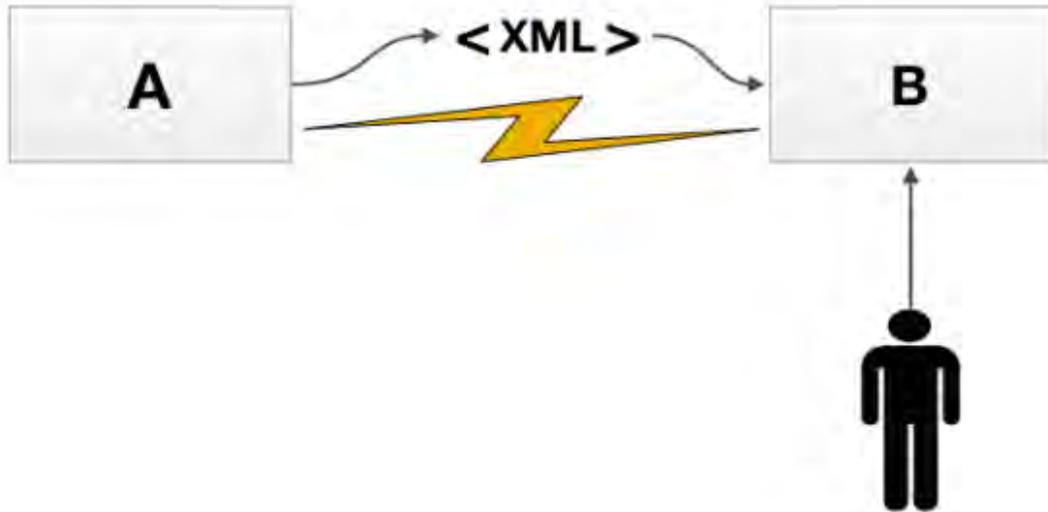


Ilustración 11: Obtención de certificados - operación modificada

Fuente: Elaboración propia

Esto es, la persona se dirige al lugar donde debe realizar el trámite (B). Luego esta institución (B) solicita el certificado a través de un mecanismo de intercambio de datos a la institución A.

Esta misma lógica se puede aplicar a los trámites notariales, ya que en la medida que el notario pueda interoperar con los proveedores oficiales de información, se elimina el proceso de obtención de los datos por parte de las personas y su posterior entrega en la notaría.

Modelo de negocios

Por otra parte, hay que definir modelos de negocio en función de los macro procesos y establecer el *modus operandi* de cada uno de ellos. Una propuesta se resume en la siguiente tabla.

Macro Procesos	Prestación del Servicio	Principales atributos
Ventanilla (atención de público)	<ul style="list-style-type: none"> Múltiples proveedores, los cuales debieran competir por calidad de servicios. 	<ul style="list-style-type: none"> Sitio web en el cual se comunica información relevante del servicio (tipos de servicios, valores y tiempos involucrados). En aquellos servicios presenciales, se deben identificar las etapas digitales.
Ministro de Fe	<ul style="list-style-type: none"> Múltiples proveedores. Se entrega mayor información de los atributos y el servicio se presta tanto <i>online</i> como presencial. 	<ul style="list-style-type: none"> Mayor uso de medios electrónicos, para servicios a distancia. Mecanismos de gestión de los servicios y atención de personas (priorización, gestión de requerimientos). Modalidad proactiva de los servicios (lógica <i>push</i> en lugar de <i>pull</i>⁵⁴).
Bóveda Digital	<ul style="list-style-type: none"> Múltiples proveedores. Proveedor centralizado, por ejemplo como se aplica en el Depósito Central de Valores. 	<ul style="list-style-type: none"> Identificación de estándares mínimos que deben ser cumplidos. Proceso de certificación de los servicios.

⁵⁴ Los servicios se pueden categorizar en modalidad *push* o *pull*, este anglicismo corresponde a servicios que son proactivos, esto es, que prestador del servicio está permanentemente avisando al usuarios del mismo, en el caso *pull*, es el solicitante del servicios el que debe dar el seguimiento.

Estándares

Otro elemento relevante a la hora de modificar el modelo de operación, se relaciona con establecer un conjunto mínimo de criterios que permitan unificar los trámites que son propensos a ser estandarizados.

Macro Procesos	Estándar
Documentos Digitales	<ul style="list-style-type: none"> Establecer un conjunto de estándares mínimos desde el punto de vista documental, al menos para aquellos documentos que lo permiten (poderes, autorizaciones, ...), nos referimos a estándares asociados a: <ul style="list-style-type: none"> o Estructura (XML, PDF, entre otros). o Semántica. o Representación. o Interoperabilidad.
Tecnologías involucradas	<ul style="list-style-type: none"> Establecer estándares desde el punto de vista de las tecnologías soportantes, especialmente en áreas de interoperabilidad y seguridad.
Sitios Web	<ul style="list-style-type: none"> Los notarios debiesen considerar un conjunto mínimo de información en sus plataformas web (lugares de atención, costos asociados, tiempos involucrados y documentos estandarizados). Niveles mínimos de accesibilidad y usabilidad, basados en estándares internacionales.

Desafíos de Implementación

Un proceso de modernización en esta área, plantea según mi percepción cuatro grandes desafíos que deben evaluarse. Estos son los siguientes:

- **Historia versus Futuro:** Es necesario hacer una distinción de cómo se manejan los documentos existentes en formato papel, y aquellos documentos que tienen un nacimiento digital. En el primer caso, hay que evaluar la factibilidad de la digitalización y sus costos, así como sus beneficios, ya que en algunos casos puede que los costos sean mayores que los beneficios de digitalizar. A partir del momento cero, en el cual se inicia el modelo de operación en soporte digital, el mayor desafío para aquellos documentos que inician su vida en soporte digital es lograr que

todo el ciclo de vida de la información se mantenga con criterios y soporte digital.

- Procesos con soporte documental mixto: Incluso a partir del momento en que se adopte la gestión documental digital, existirán muchos casos en los cuales se tendrán soportes mixtos, ya sea por restricciones del tipo de documentación involucrada o del tipo de usuario (grupo etario, acceso, otro). Los soportes mixtos, implican que una parte de la documentación será digital y otra tendrá soporte papel, por lo que habrá que convivir con ambos soportes durante un período de tiempo. En este caso, la gestión de esos procesos con documentación mixta, mezclados con otros en que la totalidad de la documentación es digital, pone desafíos respecto de tareas y actividades de los procesos, que deben permitir la convivencia de ambos soportes.
- Categorización de la data: En el mundo notarial reside una multiplicidad de tipología de documentos, desde archivos históricos, documentos de gestión, hasta documentos que se producen a partir de información que reside en un base de datos. Por lo tanto, un modelo de categorización es fundamental, ya que el tratamiento de cada tipología no necesariamente será equivalente.
- Obsolescencia Tecnológica: Con la obsolescencia tecnológica no sólo nos referimos al soporte⁵⁵, sino también respecto de los formatos y estándares utilizados (sistemas de archivos, formatos de archivos). Hoy en día, gran cantidad de documentos se producen con formatos de productos comerciales (Office de Microsoft, PDF de Adobe, y muchos otros), incluso algunos tienen mecanismos de seguridad y no repudiación, basados en tecnologías que eventualmente podrían desaparecer. Lo mismo ocurre con los estándares, estos pueden dejar de estar vigentes y pueden aparecer otros que los reemplacen⁵⁶. Hay documentos que por su naturaleza deben tener una duración de muchos años (decenas), y por lo tanto, se debe garantizar su factibilidad de acceso y uso en el futuro.

⁵⁵ Esto es, el medio magnético en el cual se va a almacenar la información.

⁵⁶ Un buen ejemplo de ello es lo que está ocurriendo hoy en día entre XML y Json, y seguramente a futuro aparecerán otros.

Plan de Acción Propuesto

El plan de acción respecto de los cambios que debieran producirse en este modelo, debe considerar un proceso gradual y escalonado de varios años. Algunas de las iniciativas que dicho plan debiera considerar, son al menos las siguientes:

- Sitios web Notarías: Debería establecerse una norma que regule contenidos mínimos y normas técnicas (disponibilidad, seguridad y otros) que deben estar presentes en los sitios web de las notarías. Esta norma debiera ser evaluada por el ente rector con cierta periodicidad, por ejemplo: realizando un ranking de cumplimiento.
- Diseño de Estándares Documentales: Debe establecerse un conjunto de estándares documentales digitales, para lo cual se deben identificar estándares técnicos y de contenidos mínimos de dichos documentos. Esto ya ha sido trabajado por el área de Gobierno Digital de SEGPRES en el pasado para su norma de estándares de interoperabilidad, una buena práctica es que los notarios usen esos estándares como referencia. Los estándares contemplan el diseño de la estructura documental, etiquetas, metadata y otros. Esto permitiría que los documentos, al menos aquellos que lo permiten sean estándares. En una primera etapa, estos documentos estándares y plantilla debieran estar disponibles en los sitios de las notarías, evolucionando a futuro hacia formularios web, buscando al menos resolver los problemas de interoperabilidad semántica⁵⁷.
- Modelo de Almacenamiento: Los notarios debieran contar con un estándar mínimo de almacenamiento de la información, en particular en lo referido a estándar de almacenamiento documental digital. Esto permitiría establecer el desarrollo de prestadores de servicio estandarizados (seguridad, disponibilidad y acceso) en la materia⁵⁸.
- Interoperabilidad de Dominio: Identificar los proveedores de información (Registro Civil, SII y otros) con los cuales se puedan establecer esquemas estandarizados de intercambio de datos, reduciendo los esfuerzos para lograr el intercambio de los datos necesarios.
- Servicios compartidos: Identificar aquellas áreas en las cuales los notarios pueden apoyarse para desarrollar servicios de ayuda que les permitan concentrarse en su negocio.

⁵⁷ Interoperabilidad Semántica - <http://www.alejandrobarrros.com/la-interoperabilidad-semantica-que-pasa-con-ella/>

⁵⁸ Este modelo se ha explorado en otros ámbitos de la gestión del Estado.

- Notaría electrónica: Probablemente es el nivel más avanzado en este proceso de modernización, lo que implica digitalizar sus procesos y llevarlo a la web. Al menos en etapas tempranas, algunas de las etapas de esos procesos (atención, pago, otros) pueden digitalizarse.

Referencias Bibliográficas

- La Economía Digital en Chile 2016 - https://www.ccs.cl/html/economia_digital/docs/economia_digital_B.pdf
- The Sharing Economy, Forbes, Octubre-2016, <https://www.forbes.com/sites/bernardmarr/2016/10/21/the-sharing-economy-what-it-is-examples-and-how-big-data-platforms-and-algorithms-fuel/#7071ce4c7c5a>
- Uber Can't Be Fixed — It's Time for Regulators to Shut It Down, Benjamin Edelman, HBR, Junio-2016,
- <https://hbr.org/2017/06/uber-cant-be-fixed-its-time-for-regulators-to-shut-it-down>
- Blockchain: ¿Tiene aplicaciones en el Estado?, Alejandro Barros, <http://www.alejandrobarrros.com/blockchain-tiene-aplicaciones-en-el-estado/>
- How Uber and the Sharing Economy Can Win Over Regulators, Sarah Cannon, HBR, Octubre-2014,
- http://wpressutexas.net/cs378h/images/4/48/How_Uber_and_the_Sharing_Economy_Can_Win_Over_Regulators.pdf
- Ley de Casinos de Juego (Ley N° 19.995) - http://www.scj.cl/resources/downloads/Ley_N19995.pdf
- Uber and Airbnb business models come under scrutiny, FT, Diciembre 2016
- <https://www.ft.com/content/381e27ee-c685-11e6-8f29-9445cac8966f>
- Uber shared data on 12 million people with US regulators, BBC, Abril-2016, <http://www.bbc.com/news/technology-36027406>
- Uber uses 'secret program' Greyball to avoid regulators, The Independent, Marzo -2017, <http://www.independent.co.uk/news/world/uber-uses-secret-program-greyball-to-hide-from-regulators-law-enforcement-boston-new-york-harassment-a7610851.html>
- Ley Uber: Me genera bastantes dudas, Alejandro Barros, <http://www.alejandrobarrros.com/ley-uber-me-genera-bastantes-dudas/>
- Internet Censorship around the world, Young Yu, ThousandEyes, Febrero-2016, <https://blog.thousandeyes.com/internet-censorship-around-the-world/>
- Sellado de tiempo - <http://www.economia.gob.cl/proyecto-de-ley-firma-electronica>
- Ineficiencias del formato papel oficio - <http://www.alejandrobarrros.com/pequena-modernizacion/>
- Los costos por gigabyte han bajado desde US\$ 437.500 en 1980 a US\$ 0,019 en 2016 según - <https://www.landlordo.com/cost-hardware-storage-will-change-rental-industry/>

- Costos de almacenamiento administrado - <https://searchstorage.techtarget.com/answer/The-price-per-managed-GB-month-for-a-SAN>
- Línea de tiempo de medios de almacenamiento digital - <https://www.zetta.net/about/blog/history-data-storage-technology>
- Revista Economía y Negocios" [Febrero 2013], "Global Mobile Commerce Forum" (2012)
- "Una factura que ahorra tinta y papel", Cuerpo Economía, Diario electrónico EL PAÍS (España, 03-03-2014).
- Documentos Tributarios Electrónicos (DTE), Memoria de Titulación, Benjamín Tomás Barros Arancibia, Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas, U. de Chile
- Servicios Ciudadano-céntricos - <http://www.alejandrobarrros.com/que-significan-servicios-ciudadano-centricos/>
- eGob: ¿Canal electrónico o presencial? - <http://www.alejandrobarrros.com/egob-canal-electronico-o-presencial/>
- La gestión de la identidad y su impacto en la economía digital, Banco Interamericano de Desarrollo, Alejandro Barros et al., 2016 - <http://www.alejandrobarrros.com/wp-content/uploads/2016/04/Gestion-de-la-identidad-y-su-impacto-en-la-economia-digital.pdf>
- Eliminando los certificados - <http://www.alejandrobarrros.com/y-como-eliminamos-los-certificados-en-el-estado/>
- Costos transacciones gobierno inglés <https://www.theguardian.com/news/datablog/2013/jan/18/cost-government-transactions-open-data>
- Eficiencia del Gobierno Inglés (Digital Efficiency Report <https://www.gov.uk/government/publications/digital-efficiency-report/digital-efficiency-report>
- Ley N° 7421 Código Orgánico de Tribunales - <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=25563>
- Decreto Ley N° 3475, Ley de Timbres y Estampillas - <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=7137>

Anexo E: Trámites que se realizan ante o por Notario

TRÁMITES QUE SE REALIZAN ANTE O POR NOTARIO

ESCRITURAS PÚBLICAS			
Número	Trámite	Ley	Artículo
1	Acta junta constitutiva de una Cooperativa	DFL N°5 Economía	6
2	Reformas de estatutos de una Cooperativa	DFL N°5 Economía	9
3	Consignación de ciertas causales de disolución Cooperativas	DFL N°5 Economía	44
4	Renuncia del propietario de inmueble en terreno de utilidad pública a indemnización por construcciones de la Dirección de Obras Municipales	DFL 458 (Ley de vivienda y urbanismo)	121
5	Permiso de alteración de viviendas económicas	DFL 458	162
6	Concesión de servicio público de distribución de gas	DFL 323 Interior	7
7	Poder del suplente del Agente de Aduana	DFL 30 Hacienda	204
8	Transferencia de dominio de un vehículo	Decreto 1111	5
9	Arrendamiento de predios rústicos	D.L 993	5
10	Constancia de la rebaja de los intereses pagados devengados de créditos hipotecarios, de la renta bruta imponible	D.L 824 (impuesto a la renta)	55 bis
11	Compromiso de desconcentración de Sociedades Anónimas adquiridas con fondos de pensiones	D.L 3500	124
12	Contrato de prenda con preferencia de pago	Código de Comercio	815
13	Autorización para girar, aceptar o endosar letras de cambio, firmar y recaudar dinero	Código de Comercio	344
14	Constitución y reformas/modificaciones de la Sociedad Colectiva	Código de Comercio	350
15	Constitución y reformas/modificaciones de la SA	Código de Comercio	425
16	Constitución y reformas/modificaciones de la Sociedad en comandita	Código de Comercio	474 y 491
17	Suscripción y entrega de acciones en la sociedad en comandita por acciones	Código de Comercio	493
18	Enajenación y dominio de naves mercantes	Código de Comercio	834
19	Para funcionamiento sociedad extranjera o persona jurídica con fines de lucro	Código de Comercio	448
20	Declaración para que la sociedad colectiva no se entienda prorrogada	Código de Comercio	350
21	Constitución de una SpA	Código de Comercio	425
22	Modificaciones estatutarias SpA	Código de Comercio	427

23	Constitución hipoteca naval	Código de Comercio	868
24	Mandato para actuar como agente naval	Código de Comercio	920
25	Hipoteca del derecho de aprovechamiento de aguas	Código de Aguas	111
26	Actos y contratos traslaticios de dominio de derechos de aprovechamiento y constitución de derechos reales	Código de Aguas	113
27	Resolución del Presidente de la República que otorga el derecho de aprovechamiento	Código de Aguas	150
28	Resolución de la Dirección General de Aguas que acepta la solicitud de cambio de fuentes de abastecimiento	Código de Aguas	162
29	Organización de las Comunidades de Aguas	Código de Aguas	187
30	Resolución judicial que reconozca la existencia de la comunidad y los derechos de los comuneros	Código de Aguas	197
31	Reforma de estatutos de una comunidad de aguas	Código de Aguas	249
32	Constitución de una Asociación de Canalistas	Código de Aguas	257
33	Renuncia al derecho de aprovechamiento de aguas	Código de Aguas	6
34	Constitución de Juntas de Vigilancia	Código de Aguas	263
35	Donación entre vivos de bienes raíces	Código Civil	1400
36	Pacto de capitulaciones matrimoniales antes de contraer matrimonio	Código Civil	1716
37	Venta bienes raíces, servidumbres, censos y sucesión hereditaria	Código Civil	1801
38	Permuta de bienes raíces o de derechos de sucesión hereditaria	Código Civil	1898
39	Constitución de hipoteca	Código Civil	2409
40	Reconocimiento del hijo en filiación no matrimonial	Código Civil	187
41	Substitución del régimen patrimonial durante el matrimonio	Código Civil	1723
42	Autorización de la mujer para enajenar bienes sociales	Código Civil	1749
43	Contrato de renta vitalicia	Código Civil	2269
44	Subordinación de créditos	Código Civil	2.489
45	Constitución de asociaciones o fundaciones	Código Civil	548
46	Mandato para celebrar matrimonio	Código Civil	103
47	Tradición de un derecho de servidumbre	Código Civil	698
48	Aceptación de la herencia	Código Civil	1242

49	Pago con subrogación de dinero prestado	Código Civil	1610 n°6
50	Promesas de un esposo antes o en consideración al matrimonio	Código Civil	1787
51	Oponibilidad del contrato de arriendo a terceros	Código Civil	1962
52	Constitución de censo	Código Civil	2027
53	Cancelación de hipoteca	Código Civil	2434
54	Autorización para enajenar o gravar bienes familiares	Código Civil	142
55	Mandato para reconocer hijos	Código Civil	190
56	Repudio del reconocimiento por el hijo	Código Civil	191
57	Restablecimiento por voluntad del hijo derechos de padres privados por sentencia judicial	Código Civil	203
58	Acuerdo para determinar cuidado de los hijos en el caso de padres separados	Código Civil	225
59	Acuerdo para determinar el ejercicio de la patria potestad	Código Civil	244
60	Excepción pacto de sucesiones futuras	Código Civil	1204
61	Representación para asistir al inventario	Código Civil	1255
62	Autorización de la mujer para enajenar sus bienes propios	Código Civil	1754
63	Mandato para actuaciones de candidato independiente alcalde	18.695 (LOCM)	109
64	Mandato Judicial	1.552 (CPC)	6
65	Delegación de facultad del deudor para absolver posiciones en el procedimiento concursal	20.720	122
66	Venta como unidad económica en la realización ordinaria de bienes de la liquidación concursal	20.720	221
67	Mandato para suscribir formulario de Empresa en un día	20.659	9
68	Asamblea de aprobación de estatutos de una fundación o corporación para pasar a SADP	20.019	5
69	Certificado de la liga profesional que otorga carácter de socia y que fue emitido por la correspondiente asociación.	20.019	5
70	Acta asamblea que constituye el Fondo de Deporte Profesional	20.019	27
71	Comodato o arriendo del establecimiento un casino autorizado	19.995	13
72	Fecha cierta al cese de convivencia	19.947	22
73	Acuerdo de compensación económica a cónyuge	19.947	63
74	Poder para que interesados actúen por medio de apoderados en el Procedimiento Administrativo	19.880	22
75	Constitución de una E.I.R.L	19.857	3

76	Exclusión facultades de administrador a gerente de E.I.R.L	19.857	9
77	Cesión de terrenos al Instituto Nacional de Deportes	19.712	49
78	Reintegración recursos aportados al Instituto Nacional de Deportes	19.712	50
79	Concesión de recintos deportivos	19.712	58
80	Donaciones con fines deportivos	19.712	64
81	Mandatos para actuar a nombre de la E.I.R.L	19.857	9
82	Terminación de una E.I.R.L	19.857	15
83	Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria	19.537	10 y 29
84	Acuerdos de materias de sesiones extraordinarias en la administración de condominios	19.537	17
85	Acuerdo de administración conjunta de dos o más condominios	19.537	26
86	Saneamiento nulidad de vicios en la constitución o modificación de sociedades	19.499	3
87	Resolución que crea áreas silvestres protegidas de propiedad privada	19.300	35
88	Arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa	19.281	26
89	Declaración jurada para cancelación registro en Superintendencia de Salud	18.933	46 bis
90	Prenda sin desplazamiento (Constitución, modificación y alzamiento)	18.112	2
91	Consignación de ciertas causales de disolución de una SA	18.046	108
92	Acuerdo que limita las facultades del liquidador de una SA	18.046	114
93	Copia del acta de la junta que otorga representación de los tenedores de bonos	18.045	120
94	Características de la emisión de títulos de deuda a corto plazo	18.045	131
95	Contrato de edición en propiedad intelectual	17.336	48
96	Contrato de representación en propiedad intelectual	17.336	56
97	Concesiones de aeródromos por la Dirección de Aeronáutica Civil	16.752	8
98	Autorización de viaje de un menor	16.618	49
99	Constitución de servidumbre de alcantarillado en predios urbanos	6.977	1
100	Constitución de una Sociedad de Responsabilidad Limitada	3.918	2
101	División de una concesión minera	Código de Minería	29
102	Renuncia a la concesión minera	Código de Minería	162

103	Contrato de promesa de venta de una concesión minera	Código de Minería	169
104	Oferta de opción de compra de bienes regulados por el Código	Código de Minería	169
105	Aceptación de opción de compra de bienes de regulados por el Código	Código de Minería	169
106	Adjudicación de acciones de una sociedad minera	Código de Minería	178
107	Junta de personas que representen todas las acciones de la sociedad minera	Código de Minería	185
108	Acta que designa al administrador de la sociedad minera	Código de Minería	191
109	Constitución de una sociedad minera	Código de Minería	201
110	Oponibilidad del contrato de avío a terceros	Código de Minería	207
111	Desprendimiento del dominio de la pertenencia por parte del minero en favor del aviador (Término contrato de avío)	Código de Minería	210
CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS			
Número	Trámite	Ley	Artículo
112	Extracto escritura SpA para inscripción	Código de Comercio	426
113	Extracto protocolización y escritura pública para Sociedades extranjeras y persona jurídica con fines de lucro	Código de Comercio	449
114	Extracto escritura constitución de una cooperativa	DFL N°5 Economía	7
115	Letra de cambio con pago parcial	18.092	85
116	Extracto escritura social de una Sociedad Anónima	18.046	5
117	Acta en que consta el pago de dividendos	18.046	83
118	Quóruns del representante de tenedores de bonos	18.045	107
119	Extracto de escritura constitución de una E.I.R.L	19.857	5
120	Extracto de escritura de saneamiento	19.499	4
121	Plano de inmuebles en circunferencia de Torre o Antena	DFL 458	116 bis
122	Grabación registrada de un servicio de radiodifusión como medio de prueba	20.433	17
PROTOCOLIZACIÓN			
Número	Trámite	Ley	Artículo
123	Documentos de las sociedades o personas jurídicas extranjeras	Código de Comercio	448
124	Modificación estatutos SpA	Código de Comercio	427
125	Inventario solemne	CPC	863 (1041)

126	Antecedentes que respalden acuerdo de materias de sesiones extraordinarias en la administración de condominios	19.537	17
127	Subdivisión de condominios de viviendas sociales	19.537	46 quáter
128	Acta de cese de convivencia	19.947	22
129	Actos del titular de una E.I.R.L entre el patrimonio comprometido y el que no está	19.857	10
130	Concesión de aeródromo por la Dirección de Aeronáutica Civil	16.572	8
131	Acuerdo de reorganización judicial	20.720	90
132	Transcripción de la resolución que adjudica la licitación	19.865	13
133	Adiciones, supresiones o enmiendas al inventario cuando se trate bienes raíces	16.271	32
134	Acta de apertura de caja de seguridad de un arrendatario fallecido	16.271	39
NOTIFICACIÓN			
Número	Trámite	Ley	Artículo
135	Prenda de créditos nominativos	20.190	14 (7)
136	Oferta de pago por consignación	Código Civil	1600 n°5
137	Derecho a retiro en cooperativas	DFL 5 Economía	19
138	Resolución que resuelva una reclamación ante el Consejo Nacional de Televisión	18.838	27
139	Planos esenciales de la servidumbre eléctrica para conocimiento de los dueños de las propiedades	DFL 4 Economía	27
140	Avalúo de las indemnizaciones por la comisión tasadora en lugares en que no sea posible enviar carta certificada	DFL 4 Economía	65
141	Decreto de concesión de una servidumbre eléctrica	DFL 4 Economía	67
142	Del derecho de aclaración y rectificación ante medios de comunicación social	19.733	18
CARTA PODER			
Número	Trámite	Ley	Artículo
143	Para votar en Junta de Cooperativas	DFL 5 Economía	22
144	Designar auxiliares de despachadores para cumplir sus obligaciones (Ordenanza de aduana)	DFL 30 Hacienda	204
145	Para elegir la modalidad de pensión	D.L 3500	61 bis
AUTORIZACIÓN DE COPIAS			
Número	Trámite	Ley	Artículo
146	Contrato de prenda para inscripción	20.190	14 (24)

147	Y envío de escritura de garantía de impuesto de herencia al Servicio de Impuestos Internos	16.271	55
148	Apertura de testamento cerrado	CPC	868
149	Escritura de Constitución Sociedades Anónimas Deportivas Profesionales para registro	20.019	5
150	Nombramiento del comité de administración del condominio	19.537	22
151	Acta de la asamblea que fija la cuota sindical	Código del Trabajo	261
152	Escritura pública de estatutos de una Administradora de Fondos de Pensiones para su constitución	18.046	131
153	Para el Registro público de Derechos de aprovechamiento de aguas	Código de Aguas	122
154	Escritura pública de constitución de una sociedad de agentes de aduana para registro del Director Nacional	DFL 30 Hacienda	198
155	Documentos probatorios de los requisitos de ingreso a la administración del estado	DFL 29 Hacienda (Estatuto Adm)	22
156	Contratos celebrados por uso de instalaciones de transmisión eléctrica dedicada	DFL 4 Economía	80
157	Acta de la junta minera que el notario debe asistir	Código de Minería	190
CUSTODIA			
Número	Trámite	Ley	Artículo
158	Guarda de muebles y papeles de la sucesión	CPC	872
159	Depósitos a plazo en favor del vendedor en la promesa de compraventa de inmueble	DFL 458	138 bis
DECLARACIONES JURADAS			
Número	Trámite	Ley	Artículo
160	Salvoconducto	DFL 216	Único
161	Cumplir los requisitos para ser candidato y no estar afecto a inhabilidades	18.700	3
162	Prueba testimonial en recusación de consejero del Consejo Nacional de Televisión	18.838	9
163	Por la distribuidora de gas que existen dos o más mensualidades insolutas para suspender el servicio	DFL 323	36
164	Voluntad de no ser donante de órganos	19.451	2 bis
165	De candidato electoral de cumplir requisitos y no estar afecto a inhabilidades	18.700	3
166	De intereses y patrimonio en que no esté implementado el formulario electrónico	20.880	6
167	Recusación de director empresa portuaria en que se alega inhabilidad para conocer un negocio determinado	19.542	28
PROTESTOS			
Número	Trámite	Ley	Artículo
168	Protestos de letras	Código de Comercio	727

169	Requerimiento de pago de la letra	Código de Comercio	728
DILIGENCIAS FUERA DE SU OFICIO			
Número	Trámite	Ley	Artículo
170	Apertura de una caja de seguridad de un arrendatario fallecido	16.271	39
171	Envío carta certificada de término liquidación de avería gruesa	Código de Comercio	1.111
172	Inspección sobre el estado de una nave	Código de Comercio	1.208
173	Inventario solemne	CPC	859 (1037)
174	Autorización actos de los partidores	CPC	648
175	Asistencia a asamblea que constituye el Fondo de Deporte Profesional	20.019	27
176	Asistencia a asamblea que constituye organizaciones deportivas regidas por la ley del deporte	19.712	37
177	Asamblea que acuerda materias extraordinarias en la administración de condominios	19.537	20
178	Asistencia a junta extraordinaria de accionista en una SA por ciertas materias	18.046	57
179	Asistencia a junta de comuneros que fije directorio de una comunidad de aguas	Código de Aguas	230
180	Asambleas de administradoras de recursos de terceros destinados a la adquisición de bienes	19.491	6
181	Asamblea de Constitución de juntas de vecinos	Decreto 58-1997 Interior	7
182	Junta de sociedad minera sobre ciertas materias	Código de Minería	190
AUTORIZACIÓN DE FIRMAS			
Número	Trámite	Ley	Artículo
183	Actos y contratos sobre naves menores	Código de Comercio	832
184	Constitución de SpA	Código de Comercio	425
185	Letra de cambio, cheque o pagaré para que tenga mérito ejecutivo	CPC	434
186	Enajenación cuotas de participación de las cooperativas de vivienda	DFL n°5 Economía	76
187	Cesión de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa	19.281	30
188	Contrato, modificación o alzamiento de la prenda sin desplazamiento	20.190	14 (2)
189	Finiquito laboral	Código del Trabajo	163bis y 177
190	Impresión digital en vez de firma	18.092	9
191	Mandato del comunero para derecho a voto en la Comunidad de Aguas	Código de Aguas	223

192	Dos transcripciones de la resolución que adjudica la licitación para el financiamiento urbano compartido	19.865	13
193	Suscripción de formularios de Empresa en un Día si es que no se tiene firma electrónica avanzada	20.659	9
194	Promesa de compraventa de inmueble sin recepción definitiva	DFL 458	138 bis
195	Contrato de edición en propiedad intelectual	17.336	48
196	Contrato de representación en propiedad intelectual	17.336	56
197	Transferencia de derechos de autor	17.336	73
198	Suscripción de formularios de inscripción, modificación o cancelación del registro voluntario de contratos agrícolas, si no se cuenta con firma electrónica avanzada	20.797	13
199	Renuncia voluntaria al trabajo	Código del Trabajo	177
200	Mandato para requerir información al Registro Nacional de Prófugos	20.593	8
	SERVICIOS EXTRAS		
Número	Trámite	Ley	Artículo
201	Patrocinio candidaturas independientes	18.700	11 y 13
202	Retiro de una candidatura independiente	18.700	5
203	Designación de un apoderado general para local de votación	18.700	159
204	Actuaciones en condominios de viviendas sociales serán gratis	19.537	46 bis
205	Vigilar el pago de los tributos en los documentos que autoricen o protocolicen	Código Tributario	75-78

* Las filas resaltadas con el color celeste significan que los trámites no son exclusivos de los notarios, sino que también se pueden realizar ante o por otro ministro de fe, funcionario público o de otra manera.

Anexo F: Aspectos metodológicos

Corrección tiempo total trámite

En este anexo explicamos cómo corregimos los tiempos de servicio. Específicamente establecemos cómo calculamos los tiempos totales en la notaría. Esta corrección solo se realiza para aquellos individuos que no terminaron su trámite (aproximadamente un 18% de las encuestas). Esto pues, en tales casos no observamos el tiempo de atención, sino sólo el tiempo que los individuos esperaron en la notaría hasta retirarse.

Lo que hacemos para calcular el tiempo total de tales individuos es imputar, cómo tiempo de atención, el promedio de los tiempos de atención de los individuos que sí terminaron. Así, los tiempos totales para individuos que no terminaron su trámite serán iguales a su tiempo de espera antes de retirarse más el tiempo de atención promedio. Calculamos este promedio agregando por tipo de notaría. De esta manera, imputamos un tiempo promedio de atención distintito dependiendo de si la notaría se encuentra en una zona de densidad alta, media o baja.

Esta corrección subestima el tiempo que le tomaría finalizar su trámite a aquellos individuos que no terminan su trámite. Esto se debe a que estos deberán volver a acudir a alguna notaría y esperar para poder llevar a cabo su trámite. Además, es posible que en una segunda oportunidad también no puedan finalizar el trámite, teniendo que repetir el proceso nuevamente.

Análisis de precio

Este anexo detalla el trabajo econométrico que realizamos para determinar si los niveles de precios diferían para los distintos tipos de notarías. En todas las estimaciones que siguen se usaron sólo aquellas observaciones para las que se tuvo seguridad respecto del precio cobrado por el servicio.

Realizamos estimaciones de precios para los trámites “Declaración Jurada”, “Fotocopia Autorizada” y “Salida de Menores” y una estimación conjunta de estos tres trámites usando efectos fijos por cada trámite. Usamos estos tres servicios notariales porque no dependen del valor del documento que subyace al mismo. De lo contrario, si estimáramos el precio de estos trámites, al no observar el valor del documento nuestras estimaciones tendrían un sesgo por la omisión de una variable relevante. Por otro lado, estos trámites presentaban una abundante cantidad de observaciones.

Llevamos a cabo dos tipos de estimaciones. Por un lado, realizamos una regresión lineal, la cual, como es sabido, nos permite encontrar la media condicional a un conjunto de variables explicativas. Sin embargo, dado que a lo largo de este estudio hemos estado usando la mediana de los datos y no las medias de precios, resulta consistente estimar la mediana condicional además de la media condicional. Para este efecto usamos una regresión cuantílica¹.

¹ Ver por ejemplo Gould, W., and W. H. Rogers. 1994. Quantile regression as an alternative to robust regression. *Proceedings of the Statistical Computing Section*. Alexandria, VA: American Statistical Association.

Nuestras variables explicativas de mayor interés son *dummies* que indican la intensidad de competencia enfrentada por cada notario (“Densidad Alta” y “Densidad Media”). Adicionalmente, hemos incluido varios controles que podrían estar correlacionadas con el nivel de competencia. Los controles que caracterizan individualmente a los consumidores se incluyen ya que estos podrían reflejar ciertos comportamientos de compra que redunden en cambios en el precio y que este comportamiento los lleve a buscar notarías con densidad de competencia más alta, por ejemplo, los consumidores expertos podrían asistir con mayor probabilidad a notarías ubicadas en el centro de las ciudades, las cuales tienen más competidores. Las variables relacionadas con la notaría, tales como el flujo observado de clientes, la región o la presencia de sistema de turno online (“Zero Q”) se incluyen debido a que estas pueden estar correlacionadas con el nivel de competencia. Por ejemplo, la mayor demanda puede deberse a que la notaría se encuentra en una zona céntrica, la cual puede tener alta densidad de competidores.

Tabla 1: Regresión lineal del precio de diversos trámites c/r a la intensidad de competencia y otros controles

VARIABLES	Fotocopia Autorizada	Declaración Jurada	Salida Menores Del País	Estimación <i>pooled</i>
Densidad Alta	1,738 (1,381)	3,251 (2,504)	-531.8 (1,095)	1445.5 (992.4)
Densidad Media	-1,726 (2,766)	-1,440 (2,589)	-1,238 (2,034)	-923 (1,531)
Cliente Experto	1,624 (1,489)	932.4 (3,566)	-399.2 (1,725)	1748 (1,208)
Cliente Frecuente	1,388 (1,229)	3,011 (2,074)	-1,815 (1,326)	1355.619 (938)
Región Metropolitana	452.1 (1,573)	-3,114 (2,885)	-565.2 (1,406)	-399.17 (1,193)
Zero Q	-1,594 (1,316)	-1,542 (2,784)	163.4 (1,200)	-1004.836 (1,193)
Ingreso	0.00105 (0.00115)	-0.00118 (0.00155)	-6.59E-05 (0.000677)	-0.0014 (0.0007)
Demanda Diaria	3,059 (3,734)	-6,652 (5,507)	-795.7 (3,263)	417.85 (1,193)
Hombre	-759.5 (1,066)	2,858* (1,628)	-719.9 (899.4)	152.01 (768.913)
Constante	2,106 (1,529)	4,084** (1,568)	7,282*** (1,637)	3,365.2*** (1,047)
Declaración Jurada	-	-	-	254.19 (917.7973)
Fotocopia Autorizada	-	-	-	1180.457 (1264.323)
Observaciones	152	80	36	268
R-cuadrado	0.07	0.128	0.116	0.036

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta

Nota 1: * Significancia al 10%, ** significancia al 5%, *** significancia al 1%

Nota 2: Errores estándar en paréntesis

Por último, es importante recalcar que este ejercicio no pretende estimar una función de demanda o una relación de causalidad entre precio y cantidad o entre precio y competencia. Solo busca encontrar alguna relación robusta a ciertos controles entre el precio y la cantidad de competidores que tenga una notaría.

Tabla 2: Regresión de la mediana del precio

VARIABLES	(1) Fotocopia Autorizada	(2) Declaración Jurada	(3) Salida Menores Del País	(4) Estimación <i>pooled</i>
Densidad Alta	1,000 (769.5)	405.0 (411.8)	-1,097 (1,479)	0 (381.9)
Densidad Media	-0 (1,558)	-505.9 (413.9)	-995.8 (2,707)	0 (589.5)
Cliente experto	500 (778.3634)	1076.533** (451.8268)	1507.03 (2445.276)	1,000** (465.2)
Cliente frecuente	500 (642.744)	87.94932 (262.7383)	-2910.702 (1879.725)	0 (361.0)
Región Metropolitana	1,000 (890.3)	272.9 (478.3)	-481.4 (1,957)	1,000** (459.3)
Zero Q	-1,000 (729.7)	184.9 (471.7)	-251.9 (1,663)	-0 (390.4)
Ingreso	-0 (0.000646)	0.000288 (0.000234)	0.000280 (0.000835)	-0 (0.000281)
Demanda Diaria	0 (2,116)	-1,094 (925.3)	-69.05 (4,542)	0 (1,034)
Hombre	0 (594.0)	-28.84 (273.8)	-602.3 (1,258)	0 (295.9)
Constante	2,000** (852.1)	2,197*** (262.9)	7,008*** (2,238)	5,000*** (549.1)
Declaración Jurada	-	-	-	-3,000*** (486.6)
Fotocopia Autorizada	-	-	-	-3,000*** (443.7)
Observaciones	152	80	36	268
Pseudo R-cuadrado	0.0376	0.0806	0.0938	0.0836

Fuente: Elaboración propia en base a encuesta

Nota 1: * Significancia al 10%, ** significancia al 5%, *** significancia al 1%

Nota 2: Errores estándar en paréntesis

Los resultados de nuestra regresión lineal se resumen en la Tabla 1. Como podemos ver, las *dummies* que señalan los distintos escenarios competitivos (alta, media o baja densidad de competidores) no son significativos a los niveles estadísticos habituales. Vale la pena señalar que ninguna de las variables usadas resultó ser estadísticamente significativa. Los resultados de la regresión cuantílica, en la Tabla 2, son cualitativamente equivalentes a los de la regresión lineal.