

Modernización de las Notarías en Chile: aportes del modelo de Cibernotario a deficiencias de los servicios notariales.

DANIEL FIGUEROA C.*

Universidad del Desarrollo de Chile, Santiago de Chile, 2014.

RESUMEN

Los notarios dan validez y registran actos jurídicos de relevancia social. Son representantes de la fe pública de determinadas transacciones y cooperan con la función jurisdiccional de los tribunales. Chile es un país que destaca por la certeza jurídica en los diversos acuerdos que generan los individuos y el modelo notarial vigente ha contribuido en gran parte a este logro. Sin embargo, este modelo ha ido en detrimento de la transparencia de la información, la calidad y los costos de sus servicios. Esta última situación se ha prolongado por mucho tiempo y está directamente relacionada con la baja incorporación de nuevas tecnologías de información (TICs) al proceso notarial. Bajo este contexto, este estudio se centra en la modernización de la actividad notarial en Chile. Su objetivo es demostrar que la digitalización de los servicios notariales es una alternativa viable y necesaria para solucionar los costos sociales que produce el actual sistema basado en el papel y la atención presencial. Específicamente, se centra en la utilidad de que el país adopte características del modelo de cibernotario.

INTRODUCCIÓN

Los llamados “Auxiliares de la administración de justicia” en Chile comprenden una amplia gama de agentes: notarios, conservadores, archiveros, receptores y otros como los procuradores del número y los defensores públicos.

Los casos de los notarios, conservadores y archiveros están regulados en el Código Orgánico de Tribunales del año (COT), que los define y establece los requisitos para poder postular. En el caso de los notarios, el Art. 399 de la citada ley señala que: "son ministros de fe pública encargados de 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 encomiende".

Los notarios cumplen diversos roles: dan validez y registran actos jurídicos de relevancia para la sociedad; actúan como representantes de la fe pública respecto de determinadas transacciones y, en ocasiones, cooperan con la función jurisdiccional de los tribunales. Varios de estas acciones buscan entregar certidumbre a las relaciones jurídicas y a los derechos de propiedad.

* Cientista Político y Magíster CP mención Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Coordinador de Estudios e investigador del Smartlab de la Universidad del Desarrollo. Contacto: daniefigue-roa@udd.com

La labor notarial ha contribuido a que Chile sea un país que destaque por la certeza jurídica en los diversos acuerdos que generan los individuos. Sin embargo, el actual modelo ha ido en detrimento de la transparencia de la información notarial que llega al público, la calidad y los costos de sus servicios.

Esta última situación se ha prolongado por mucho tiempo y está directamente relacionada con la baja incorporación de nuevas tecnologías de información (TICs) al proceso notarial, hecho que produce grandes costos de oportunidad para la competitividad internacional de la economía del país.

En este contexto, este estudio se centra en la modernización de la actividad notarial en Chile, analizando sus problemas y mostrando algunas sugerencias sustentadas en los beneficios podría producir la incorporación de tecnología en la función notarial. Específicamente, se centra en la utilidad de que el país adopte un modelo aspectos del modelo de cibernotario cómo han hecho algunos países con el mismo tipo de sistema notarial en la región. Además, también se abordan otras recomendaciones respecto al cargo notarial tomando las propuestas que hoy existen, también necesarias para realizar una concreta modernización del actual modelo.

De esta forma, para empezar se realizará una descripción conceptual del marco regulatorio y conceptual en que se sustenta la función notarial de Chile.

A continuación, se analizará situación actual del notariado chileno y sus problemas, mostrando las deficiencias en el servicio y la oportunidad de incorporar nueva tecnología.

En segundo lugar, se realizará una descripción de las funciones del cibernotario y qué ventajas trae para el sistema notarial latino, del cual Chile es parte.

En tercer lugar, se realizará una descripción de propuestas y buenas prácticas en implementación de tecnología para el caso Chileno, a la luz de la evidencia explicada en las partes anteriores.

Por último, se describirán las principales conclusiones de este trabajo.

I.- EL SISTEMA NOTARIAL LATINO Y LA REGULACION NOTARIAL EN CHILE

Un sistema notarial se define cómo: “el conjunto de reglas o principios que, en un determinado ordenamiento, organiza a los notarios y regula su actividad, así como los efectos atribuidos al resultado de ésta en relación con los intereses de la organización general” (Blanquer, 2006: 276). Cada sistema se integra a su respectivo ordenamiento jurídico, el que confiere la utilidad, eficacia y valor al documento notarial (sea público o privado) (Pizarro, 2014).

Debido a las coincidencias fundamentales en los sistemas notariales del mundo, es posible reducir la clasificación a solo dos: latino y el anglosajón. El primero, en su versión más pura, es un profesional del derecho que realiza una función pública; que escucha y aconseja a las partes a fin de estampar documentalmente su fiel voluntad; que examina la legalidad de los títulos, la capacidad de las partes y los poderes con que éstas actúan; que extiende el instrumento y se responsabiliza de su contenido; que lee el documento, lo explica y lo autoriza; que, en los casos que procede, lo protocoliza y lo conserva en su oficio, procurando la inscripción del mismo en el Registro de Propiedad.

En cambio, el notario de raíz sajona no requiere del título de abogado para desempeñar su función; no realiza una función pública; no examina la legalidad del negocio ni extiende el respectivo instrumento; en definitiva, su función se limita a certificar que ante él firman los otorgantes, sin atender al contenido del acto, sin contar con un protocolo donde conserve los originales, de tal manera que no existe una matriz que permita reproducir el instrumento.

El notario latino se define entonces cómo: “[...] es un profesional del derecho que realiza una función pública; escucha y aconseja a las partes e interpreta su voluntad; examina la legalidad de los títulos y capacidad de las partes; redacta el instrumento y se responsabiliza de su contenido; lo lee, lo explica y lo autoriza; lo reproduce y conserva la matriz en el protocolo; y por último, cuando procede, lo inscribe en el Registro Público de la Propiedad” (García, 2004: 171)¹.

Este funcionario entonces es el encargado de redactar el documento o contrato al que le confiere autenticidad. Además, está encargado del resguardo de los documentos y de dar copias de ellos, lo que asegura la fuerza probatoria y ejecutiva de los mismos (Blanquer, 2006). Su actuación se dirige a alcanzar la seguridad jurídica preventiva, es decir, mantener la normalidad del derecho y evitar así conflictos de carácter judicial o ante árbitros.

Los países que poseen el modelo notarial latino están representados por la Unión Internacional de Notariado Latino. Actualmente son más de setenta países que lo integran, del

¹ Esta definición surge en el contexto del Primer Congreso Internacional del Notariado Latino realizado en Buenos Aires el año 1948. En dicha instancia se consensuó esta definición común de la figura notarial latina.

cual Chile es parte². Independientemente de las diferencias particulares de los modelos latinos, existe un criterio común: el valorar la seguridad jurídica preventiva prestada por la intervención del Notario (Pizarro, 2014).

Oficialmente, el sistema latino notarial chileno comienza a funcionar organizadamente desde el año 1925 con el Decreto Ley N° 407, al cual se le conoce con el nombre de Código del Notariado³. Tratase de un texto bastante completo, que derogó en su mayor parte la legislación vigente a la época de su dictación y cuyas disposiciones pasaron a constituir después el párrafo 7° del título XI y algunos preceptos del título XII del Código Orgánico de Tribunales (COT). Finalmente, con fecha 27 de octubre de 1982, se dicta la Ley N° 18.181, que se publica en el Diario Oficial de 26 de noviembre del mismo año, la que vino en sustituir el párrafo séptimo del título XI del COT (Casarino, 1992).

En la actualidad la institución del notariado es supervigilada en primera instancia, en tanto Auxiliares de la Administración de Justicia, por las Cortes de Alzada respectivas. Del mismo modo, cabe agregar que a la fecha la orgánica de los auxiliares de justicia sigue regulado principalmente en el Código Orgánico de Tribunales (COT), Título XI de “Los Auxiliares de la Administración de Justicia”, Número 7, artículos 399 y siguientes, además de los auto-acordados pertinentes. Los Notarios están regulados en el párrafo VII del título XI del COT, párrafo enteramente sustituido por la ley 18.181 del 26 de noviembre de 1982, que instauró una profunda reforma en el sistema notarial chileno. Tal normativa ha tenido modificaciones establecidas por las leyes 18.776 del 18 de enero de 1989 y número 18.969 de 10 de marzo de 1990.

En COT define hoy al notario Chileno cómo: “ministros de fe pública, encargados de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren, de dar a las partes interesadas los testimonios que pidieren y practicar las demás diligencias que la ley le encomiende” (COT, art. 399).

La función genérica de los notarios es ser “ministro de fe pública”⁴. Lo que implica distinguir entre el notario y la función notarial. La primera se refiere al cargo y sus características determinadas por ley, y la segunda, las acciones que debe llevar a efecto quien ejerce tal cargo (Ortiz, 2000).

Respecto al cargo propio de notario chileno, la ley precisa la distribución de cargos en el país y su organización, cómo también las exigencias y el procedimiento para su nombramiento.

² Sitio web oficial: <http://www.uinl.org/1/home-page>

³ Su autor fue don Santiago Lazo.

⁴ Los Elementos básico de la “Fe Notarial” son: el área de actuación, limitada a los actos privados exclusivamente extrajudiciales; y la autenticidad que el legislador confiere al documento notarial una vez sellado y firmado. Esto significa, que mediante al autorización, el notario, cómo funcionario público, imprime personalidad y existencia al acto formalmente considerado entrando el documento a gozar de “fides pública”. El documento, así formalizado, tiene carácter de público (Alvarez-Coca, 1987).

El art. 400 del COT establece que en cada comuna o agrupación de comunas que constituya territorio jurisdiccional de jueces de letras, habrá a lo menos un notario. En los territorios jurisdiccionales formados por una agrupación de comunas, el Presidente de la República, previo informe favorable de la Corte de Apelaciones respectiva, podrá crear nuevas notarías disponiendo que los titulares establezcan sus oficios dentro del territorio de una comuna determinada. Estos notarios podrán ejercer sus funciones dentro de todo el territorio del juzgado de letras en lo civil que corresponda. Por otro lado, en aquellas comunas en que exista más de una notaría, el Presidente de la República asignará a cada una de ellas una numeración correlativa, independientemente del nombre de quienes las sirvan. Finalmente, el mismo artículo precisa que ningún notario podrá ejercer sus funciones fuera de su respectivo territorio.

Respecto a los requisitos para postular a ser notario, son los mismos que se piden para optar al cargo de juez de letras: ser chileno, tener el título de abogado y haber cumplido satisfactoriamente el programa de formación para postulantes al Escalafón Primario del Poder Judicial, además de haber ejercido la profesión de abogado por un año al menos. La designación de estos privados que ejercerán la función pública notarial, la realiza el Presidente de la República a partir de una terna elegida por la Corte de Apelaciones y su permanencia es vitalicia hasta que jubile. El COT también precisa las causales que inhabilitan a un ciudadano de ejercer el cargo⁵.

El trazo más distintivo de la función notarial radica en su calidad de ministro de fe, testigo privilegiado y su función de autenticar documentos, cuyo sello importará la fuerza ejecutiva, destinada a facilitar el cobro ante los tribunales de justicia a partir de un documento indubitado (Pizarro, 2011). Por tanto, su misión central se resumiría en: conferir autenticidad a los contratos y convenciones de derecho privado de un país.

En el Art.401 del COT se definen las siguientes como las funciones notariales: “ Extender los instrumentos públicos con arreglo a las instrucciones que, de palabra o por escrito, les dieran las partes otorgantes; levantar inventarios solemnes; efectuar protestos de letras de cambio y demás documentos mercantiles; notificar los traspasos de acciones y constituciones y notificaciones de prenda que se les solicitaren; asistir a las juntas generales de accionistas de sociedades anónimas, para los efectos que la ley o reglamento de ellas lo exigieren; en general, dar fe de los hechos para que fueren requeridos y que no estuvieren encomendados a otros funcionarios; 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; otorgar certificados o testimonios de los actos celebrados ante ellos o protocolizados en sus registros; facilitar, a cualquiera persona que lo solicite, el examen de los instrumentos públicos que ante ellos se otorguen y documentos que proto-

⁵ No pueden ser notarios los que se encuentren en interdicción por causa de muerte; en estado de demencia o prodigalidad; los sordos, los ciegos y los mudos; los que se hallaren procesados por crimen o simple delito; y por último, los que Los que estuvieren sufriendo la pena de inhabilitación para cargos y oficios públicos (COT, Art. 465).

colicen; autorizar las firmas que se estampen en documentos privados, sea en su presencia o cuya autenticidad les conste; y las demás que les encomienden las leyes”.

El profesor Pizarro (2011) en su explicación sobre la responsabilidad notarial en Chile, precisa que además de las funciones descritas anteriormente, contenidas en el la COT, en el Código de Procedimiento Civil (CPC), se reconocen funciones específicas a los notarios, aunque no siempre de manera exclusiva (Pizarro, 2011)⁶.

La función notarial entonces o su presencia para determinados actos viene explicitada en la ley. De esta suerte, la regulación notarial cabe dentro de lo que se entiende como “normas de orden público”. Lo anterior significa que sólo la ley es la encargada de regular esta materia, no habiendo espacio para la aplicación de la voluntad de las partes en torno a modificar lo dispuesto.

Dada entonces la existencia de una tarea, que en virtud de normas de orden público, se le ha encomendado monopólicamente a los notarios, es que nace una la responsabilidad especial de éstos para determinados casos en que por sus actuaciones se genere un perjuicio a las partes o bien derechamente se quebrante la ley. Para algunos lo anterior derivará en una culpa infraccional, si el notario no ha realizado la función que le reconoce el texto legal en la forma correcta.

Es por esta razón que de manera conceptual se puede hablar que el rubro de notarios posee un status de monopolio legal, ya que su labor es exclusiva, está circunscrita en territorios definidos y se realiza por un privado a cargo de la institución que debe financiarse mediante el cobro de derechos a los usuarios, según los aranceles fijados por el Ministerio de Justicia a través del Decreto n°547 de 1998⁷.

Esta exclusividad de funciones en espacios territoriales determinados, junto con rentas fijadas con anterioridad, son características legales también presentes en otros sistemas notariales latinos⁸. Este marco legal -que posee sus particularidades en cada país, se sostiene en la idea que es el que faculta mejor a los notarios latinos realizar su estricta labor y así evitar lo grandes costos de peleas legales por contratos mal diseñados o no ajustados apropiadamente a la ley.

II.- SITUACIÓN PRESENTE DE LOS SERVICIOS NOTARIALES EN CHILE: INEFICIENCIAS Y BAJOS INCENTIVOS A LA MODERNIZACIÓN

⁶ Por ejemplo el notario puede realizar las tareas de notificación, aunque solo lo realiza en forma marginal, quedando entregada esa tarea en forma unánime a los receptores judiciales (Pizarro, 2011).

⁷ Disponible en: <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=127917> (sitio ingresados el 6 de Agosto del 2014).

⁸ En Francia los notarios disfrutan de un monopolio sobre procedimientos de traspaso de propiedad. Los empresarios en Alemania tienen como prerrequisito obligatorio buscar un sello de un notario para crear nuevas empresas. Los notarios en Holanda son responsables de 80 tipos de documentos, como los acuerdos prenupciales. En Italia existe una regulación parecida a la Chilena que limita el número total de notarios y los permite solo realizar sus funciones en solo territorio específico. En todos estos casos mencionados y en general en países son sistema notarial latino, son los Gobiernos que fijan sus honorarios (The Economist, 2012).

Las notarías en Chile alcanzaron en 2012 un total de 230 (ver tabla n°1) y su regulación descrita anteriormente, se ha mantenido sin cambios sustanciales desde los años 90tas (ver Anexo n°1)⁹.

Tabla n°1: Evolución Número de notarías en Chile, 2005-2012.

Año	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Número de notarías	272	253	272	258	242	247	241	230

Fuente: Elaboración propia en base a SII (2013).

Los notarios han desempeñado su profesión con gran estabilidad y sin crisis generales en los últimos diez años, salvo la polémica reciente por certificación de firmas falsas para de candidatos presidenciales en la última elección presidencial del año 2013¹⁰.

Los notarios obtienen grandes beneficios económicos con la realización de sus funciones. Con la limitada información del rubro que está disponible en el Servicio de Impuestos Internos (SII) del país, se pueden tener una imagen general de las características del rubro y evidencia de su alta rentabilidad comparada con otros sectores del país.

Al situar la cifra promedio de sueldo líquido de trabajadores dependientes con respecto al total de la información del SII, muestra que el sueldo del rubro se encuentra entre el 11% superior de sueldos en Chile (ver detalle del rubro notarial chileno y cálculo de renta en Anexo n°2).

Un meta análisis para todos los rubros considerados en la encuesta estructural de servicios del INE¹¹ y cruzado con datos del SII, para más de 30 otros rubros, revela que el rubro notarial, junto con archiveros y conservadores, es el rubro que mayor rentabilidad sobre activos (ROA)¹² posee, triplicando la rentabilidad de los rubros que lo siguen¹³ (Cálculo de rentabilidad del rubro notarial en Anexo n°3). Esta información revela que el rubro posee rentabilidades por sobre todos los parámetros analizados en otros sectores e incluso mayor rentabilidad que cualquiera de las 500 mayores empresas de Latinoamérica¹⁴ y que cualquier otra empresa que declare en la Superintendencia de Valores y Seguros¹⁵ de Chile.

⁹ Solo una ley ha sido publicada respecto a la compatibilidad de ser archivero y notario en el año 2010.

¹⁰ Ver: <http://goo.gl/5WT7sE> (sitio ingresados el 6 de Agosto del 2014).

¹¹ Disponible en: <http://goo.gl/ZpozHQ> (sitio ingresados el 6 de Agosto del 2014).

¹² El ROA mide la rentabilidad de los activos de una empresa, estableciendo una relación entre la utilidad neta y los activos totales.

¹³ Supuesto para rentabilidades sobre el costo de endeudarse: ROE > ROA

¹⁴ Ranking disponible en: <http://goo.gl/Umi4R> (sitio ingresados el 6 de Agosto del 2014).

¹⁵ Ver empresas en: <http://goo.gl/cufgU> (sitio ingresados el 6 de Agosto del 2014).

No solo en Chile los notarios obtienen grandes beneficios económicos. En Europa continental por ejemplo, los notarios son reconocidos por ser los abogados que más dinero obtienen¹⁶.

Los costos de la notarias para la economía de un país y liberalización de los sistemas notariales ha sido una gran preocupación por más de diez años para importante instituciones cómo es el Banco Mundial y la Unión Europea, universidades o centros de investigación principalmente europeos¹⁷. En el centro de la controversia están medidas de regulación, tales como los requisitos de nacionalidad, los precios fijados de transacciones notariales y las restricciones para el acceso, la publicidad, la elección de la ubicación y las estructuras organizativas notariales (Shaw, 2007); es decir, características presentes en la regulación notarial de Chile.

Este marco de regulación, argumentan los defensores de la liberalización económica de las notarías, tiende a beneficiar a la profesión notarial a costas un gran daño a la eficiencia de la economía y el interés de los consumidores (Shaw, 2007). Específicamente tales regulaciones tratan de eliminar o limitar la competencia entre prestadores de servicios y por lo tanto reducen los incentivos para que los profesionales trabajen de forma rentable, a precios más bajos o quieran mejorar la calidad u ofrecen servicios innovadores (ZERP, 2007).

Este debate sobre la liberalización de las notarías y la desregulación del sistema en favor de mayor competencia no ha sido ajeno al contexto Chileno. El primer proyecto de reforma al sistema notarial ingresado en 1994 buscaba modificar el sistema de nominación a cargo notarial y que los aranceles notariales se rija por leyes del mercado; todo favor de mayor competencia (Boletín 1316-07¹⁸). Del proyecto se citan las mismas razones descritas anteriormente sobre cómo la regulación afecta la calidad de los servicios.

Dado que no se han realizado modificaciones ni reformas desde este ámbito en la regulación notarial, diversos analistas han replicado estos argumentos para criticar a las notarías chilenas¹⁹.

¹⁶ Por ejemplo, en Italia las declaraciones de impuestos por rubro sugieren que los notarios italianos son los profesionales mejor pagados (aunque tal vez son más honestos acerca de sus ingresos). Un informe publicado en 2004 encontró que hay 22 notarios que están entre las 100 personas que reciben mayores ingresos de Eslovenia. Los notarios franceses son los más privilegiados de todos, comenta Gisela Shaw, un experto académico en la profesión. Ellos pueden competir con los abogados para proporcionar servicios legales y vender su práctica cuando se jubilen (The Economist, 2012; Shaw, 2007).

¹⁷ Desde el año 2004 que el Banco Mundial con sus reportes "Haciendo Negocios" (Doing Business) ha analizado esta situación de los modelos notariales. De la Unión Europea destaca *El centro* Europeo de Leyes y Política (ZERP) de la University de Bremen. Por último destaca Estudios del Instituto de estudios avanzados de Viena. Para mayor información ver bibliografía al final.

¹⁸ Boletín disponible en: <http://goo.gl/Os0pLW> (sitio ingresados el 3 de Agosto del 2014).

¹⁹ Del presente año destaca el análisis de Claudio Agostini, disponible en: <http://goo.gl/EegVqF> (sitio ingresados el 11 de Noviembre del 2014). También hay otros reportajes que se enfocan en la misma perspectiva. Ver: <http://goo.gl/EQa1YI> (sitio ingresados el 6 de Agosto del 2014).

Este enfoque denominado “economicista” ha tenido grandes reparos, especialmente por solo enfocarse a analizar costos y eficiencia del rubro, pero no el origen jurídico y valor de la labor notarial (ver Arruñada, 2006; Djankov, 2008, Shaw, 2007). Por un lado, la regulación en los sistemas latinos como el chileno no fue creada bajo una racionalidad de promover la rapidez de las transacciones económicas; sino para ofrecer la mayor seguridad y control de la autenticidad y veracidad de los contratos. En este sentido, no se integró la competencia como un eje central en la regulación. La mayor evidencia de esto es que los aranceles notariales son fijados y que poseen un tope máximo. Que varíen entre distintas notarias es por voluntad del notario no por que estén compitiendo entre ellos.

Otra razón que desestima el enfoque economicista es que la evidencia sobre los beneficios de la desregulación y liberalización de un sistema latino no es conclusiva. Respecto a esto se suele tomar el caso de Holanda, en donde la liberalización de su sistema ha mostrado generar más costos que beneficios en los servicios (Van den Bergh & Montangie, 2005; Kuijpers, Noailly & Ben Vollaard, 2005)

A pesar de estas razones en contra del análisis economicista, este va en un sentido correcto en su énfasis por la eficiencia y la modernización de los servicios, ya que el contexto mundial ha cambiado. Esto significa que en una economía más globalizada y dinámica se requieren servicios públicos modernos que vayan en el interés de los consumidores. Los servicios notariales en Chile no han evolucionado en esta línea.

Hoy en día los notarios chilenos operan bajo la lógica del papel y la atención presencial. Ha habido esfuerzos fragmentados de distintos notarios (principalmente en la capital del país Santiago) de ofrecer desde sus sitios web la posibilidad de completar algunos documentos e imprimirlos en la notaria, pero es un esfuerzo desordenado y poco informado a los usuarios.

Si bien existe un decreto del año 1998 donde se fijan los aranceles máximos que cobran los notarios por sus actividades de registro y protocolo, en la práctica se cobran aranceles distintos y no públicos para los usuarios.

Para confirmar esta situación, se realizó una evaluación presencial de los servicios en seis notarías de las comunas más pobladas de la Región Metropolitana durante el mes de julio del presente año. Estas fueron seleccionadas aleatoriamente. Se evaluaron los siguientes aspectos: cobro efectivo del precio fijado por el decreto 547 de dos trámites; si hay información detallada de los tipos y precios reales de los servicios de la notaria; pública de manera visible a los usuarios el decreto 547 y el nombre del Ministro visitador que fiscaliza la notaría; disponibilidad del libro de índice público de escrituras. Los resultados de esta evaluación se pueden apreciar en la tabla n°2.

Tabla n°2: Resultados evaluación de información notarial de seis notarías en la RM.

Comuna	Notaría	1. Respeta Arancel fijado por Decreto 587	2.Publicidad de Servicios y Precios de la notaría	3.Cuadro visible al Público del Decreto 587	4.Cuadro visible al público de Ministro Visitador	5.Libro Índice de escrituras públicas disponible al usuario
Santiago	Notaria I	No	No	No	Sí	Si
	Notaria II	No	No	Sí	Sí	Si
La Florida	Notaria I	No	No	Sí	Sí	Si
	Notaria II	No	No	Sí	Sí	Si
Providencia	Notaria I	No	No	Sí	Sí	No
	Notaria II	Sí	No	Sí	Sí	No

Fuente: elaboración propia

En el primer ítem evaluado, sólo una notaría en la comuna de Providencia ofrecía el Certificado de Supervivencia y la legalización de una fotocopia al arancel referencia del Decreto 587 todavía vigente. Es más, si se compara la información de precios que ofrecieron todas las notarías, se pueden encontrar grandes diferencias (ver tabla n°3).

Tabla n°3: Comparación de arancel de Certificado de Supervivencia y Legalización de Fotocopia.

Trámite	Certificado de Supervivencia	Legalización de fotocopia
Tamaño de la muestra	6	5
Promedio	1958	1140
Desviación	927,59	786,13
Coeficiente de Variación	47,37%	68,96%
Máximo	3000	2500
Mínimo	250	600
Arancel Legal	250	500

Fuente: Elaboración propia en base a un muestreo aleatorio de notarías de Santiago.

La desviación estándar para la legalización de una fotocopia alcanza sobre el 68% y la diferencia entre el precio máximo y el arancel legal excede 12 veces su precio. Esto significa que los precios de los trámites notariales difieren significativamente entre notarías. Esta situación tiene relación con la información imperfecta que existe en el sistema. Además, el coste de traslado relativamente elevado no justifica el desplazamiento entre comunas para realizar trámites notariales.

Si bien cobraban precios distintos, se pudo constatar que ninguna de las notarías evaluadas tenía publicado a los usuarios una lista con los tipos y precios reales de sus servicios para que los usuarios pudieran comparar. En su sitio web tampoco disponían de esta información.

Los ítems 3 y 5 (ver tabla n°1) fueron los más cumplidos. Solo una notaría en la comuna de Santiago no tenía publicado el cuadro con el Decreto 587.

Ahora, respecto al último ítem, si bien hubo un cumplimiento satisfactorio por parte de la mayoría de notarías, solo dos entregaron el libro de escrituras públicas sin requisitos extras (solicitar nuevo ticket, justificar razón por su requerimiento, etc.). En dos notarías, funcionarios simplemente argumentaron que no estaba disponible ese día y había que solicitarlo en otra oportunidad.

Esta evaluación da evidencia de la falta de transparencia de los precios reales y en la información notarial, cosa que estudios periodísticos y artículos o en el pasado también han denunciado²⁰. El pasado 12 de julio del presente año, el diputado Jaime Pilowsky volvió a mencionar en el Congreso la permanencia de esta situación solicitando que exista una justificación por parte del Ministerio de Justicia de por qué no se han actualizado los precios²¹.

Hoy no existe proyecto de ley en el Congreso que pretenda actualizar los aranceles. No obstante, hay un proyecto de ley en tramitación que propone modificar el art. 439 del COT, estableciendo la obligación de notarios y conservadores de incorporar en sus respectivos sitios web el valor de los aranceles que tales funcionarios establecen para la realización de las diligencias²².

Para la muestra de notarías realizadas en Santiago, en base a los números de atención y tiempo transcurrido, se estimó el número de trámites realizados por hora para horarios de baja demanda de público – después de medio día-, el número de trámites estimados por hora fue de 50,4. Teniendo presente este número de trámites por hora, el supuesto de funcionamiento de 80 horas mensuales de una notaría y el costo promedio por trabajador de \$4050 por hora, se puede elaborar un supuesto general de cómo opera el negocio. Así se obtiene un margen de utilidades netas no menor al 40% y una rentabilidad sobre activos sobre 200%.

En síntesis, los notarios hoy ofrecen un servicio poco eficiente, no transparentes en su información y sobre todo, no moderno. Al final todo esto termina favoreciendo efectivamente al bolsillo de los notarios, pero no a la imagen del rubro y el interés público.

Son los usuarios que más pierden ya que tienen que pagar precios excesivamente altos en un mercado ineficiente, junto con la mala atención del servicio y el tiempo perdido a la espera de un papel en la notaría, el cual podría tener un mejor uso alternativo. Esta pérdida en los usuarios implica importantes pérdidas en redes posteriores, suponiendo que muchos de los servicios ofrecidos por los notarios son necesarios para una diversidad de trámites empresariales y de iniciación de empresas.

²⁰ Reportaje sobre precios: <http://goo.gl/LZrHTd> (sitio ingresado el 13 de Julio del 2014). Artículos sobre deficiencias del Sistema notarial: <http://goo.gl/bwG5UY>; <http://goo.gl/s6qnjx>; <http://goo.gl/WsXjUn>; <http://goo.gl/tUSq0s>; <http://goo.gl/tUSq0s> (sitios ingresados el 14 de Julio del 2014).

²¹ Ver comentarios de diputado <http://goo.gl/ESgcMC> (sitio ingresado el 27 de Julio del 2014).

²² Boletín 8479-07. Disponible en: <http://goo.gl/sV78XH> (sitio ingresado el 20 de Julio del 2014).

La regulación entonces posee una serie de omisiones que desincentivan al rubro notarial a modernizarse. Krueger (1990) advierte una serie de fallas de gobierno que se pueden ocurrir cuando el Estado interviene en problemas sociales generando políticas o regulaciones más costosas que una solución del mercado. En el caso de los notarios, la regulación desde su origen y últimas reformas ha omitido mecanismos de fiscalización regular fuera de las denuncias y las visitas esporádicas avisadas al notario del ministro visitador de la Corte de Apelaciones. Por eso que no se puede comprobar si se cobran los aranceles, la transparencia o bien la calidad de los servicios.

La idea de una reforma que implique liberalizar el sistema tiene un bajo apoyo y todavía no hay evidencia de su utilidad. Los costos de retorno pueden ser muy altos con una opción así. Pero efectivamente los servicios son deficientes y hay una obligación, no solo del regulador, sino de los mismos notarios de mejorar la calidad del sistema.

Es en este contexto, que surge la utilidad de las soluciones tecnológicas como una alternativa interesante a considerar y que otros países han aplicado para mejorar la calidad de sus servicios notariales.

III.- NOTARÍAS Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN (TICs): EL MODELO DE CIBERNOTARIO Y ALGUNOS CASOS

Las nuevas tecnologías de Información y comunicación (TICs)²³ han transformado con su aplicación, casi todas las actividades que el ser humano realiza en el umbral de este siglo XXI. Visto de esta manera, el Derecho y específicamente la actividad notarial, se insertan paulatinamente en el moderno esquema de sociedad digital, para dar paso a una nueva generación de actividades y procesos sistematizados, cada vez más lejos del papel, elemento fundamental en la certificación de documentos de orden legal (Formetín, 2012).

El papel ha sido hasta hoy el sustrato básico del oficio notarial en la mayoría de los países que poseen un sistema notarial latino, donde Chile no es la excepción. La evidencia sobre la implementación de nuevas tecnologías en los servicios notariales ha sido exitosa y ofrece importantes soluciones a los problemas que adolece el sistema notarial chileno descritos en la sección anterior.

A continuación, se explica una alternativa respecto de la vinculación de TICs a la actividad Notarial, que se ajusta la particularidades del contexto y los problemas que enfrentan los usuarios de los servicios notariales chilenos.

²³ “En líneas generales podríamos decir que las nuevas tecnologías de la información y comunicación son las que giran en torno a tres medios básicos: la informática, la microelectrónica y las telecomunicaciones; pero giran, no sólo de forma aislada, sino lo que es más significativo de manera interactiva e interconexiónadas, lo que permite conseguir nuevas realidades comunicativas” (Cabero, 1998: 198).

A. La función del Ciber-Notario

El “Ciber-notario” (CN) surge como solución anglosajona²⁴, cuyo rol será el de combinar experiencia legal y técnica en una sola especialización y cuyos miembros ejercerán funciones distintas pero complementarias, para construir un puente entre el sistema de Common Law y las jurisdicciones basadas en el sistema del Notariado Latino (Devoto, 1996). En este sentido, su rol comprende la combinación de la experiencia legal y técnica en una sola especialización, cuyos miembros ejercerán funciones distintas pero complementarias. Particularmente, se vuelve un especialista técnico en seguridad desde el enfoque de las TICs.

A grandes rasgos, se pueden resumir sus funciones en las siguientes actividades:

- **Legalización electrónica de firmas digitales:** La legalización de firma autógrafa ha sido función a cumplir por el notario tradicional, sin embargo al generarse documentos electrónicos será la firma electrónica o digital la que corresponderá autenticar al CN. Mediante la utilización de la firma digital, el CN certifica y autentica la identidad del originador de un mensaje electrónico. La copia electrónica “es un producto de las llamadas nuevas tecnologías; su aparición no significa meramente la creación de un diferente soporte documental, sino que participa de toda las utilidades y ventajas que se entienden contenidas dentro de aquéllas, como la rapidez, la eficacia y la racionalización en el intercambio de información, el ahorro de costes y el mantenimiento de la seguridad” (Goma, 2004:160).
- **Verificación de identidad:** La práctica del CN en el marco de una infraestructura de clave pública, comprenderá la verificación de los datos de una persona a efectos de registrar una clave pública y obtener un certificado, cuyo procedimiento podrá variar de acuerdo al grado de certificación que se desee obtener en correspondencia con los actos y negocios en que utilizará el usuario su firma digital. De ahí que el notario pueda ser requerido para establecer únicamente la identidad del usuario o para realizar una investigación exhaustiva que incluya su historia crediticia y criminal.
- **Autenticaciones o verificaciones acerca de los términos y ejecución del documento: Estos deben estar de acuerdo con la ley y surtir todos los efectos jurídicos que les son atribuidos:** De esta manera la intervención que al notario electrónico cabe en la documentación informática se extenderá no sólo a la legalización de firmas digitalizadas, sino también a la solemnización electrónica tanto del certificado que contiene identidad, capacidad y otros requisitos establecidos por la ley, como la

²⁴ Los “Ciber-notarios” es una iniciativa surgió a finales de 1997 en el núcleo de la Asociación de Colegios de Abogados de Estados Unidos (American Bar Association). Sitio web oficial: <http://www.americanbar.org/aba.html>

autenticación del contenido del documento en sí. Ha de determinar la capacidad de una persona para realizar la transacción de que se trate, pero también ha de verificar y autenticar que la transacción misma cumple todos los requisitos legales y formales para surtir plenos efectos en cualquier jurisdicción (Barassi, 1998).

- **Función de Archivo:** El CN, como depositario de los actos ante él celebrados, procederá a guardar la documentación y especialmente el certificado emitido, en sus registros o protocolos. Realizará así mismo la expedición de copias del protocolo a su cargo que en un contexto electrónico equivale a la reproducción de la información conservada digitalmente.
- **Depósito notarial a instancia de parte de los dispositivos para generar y verificar las claves privadas:** En estos casos el notario interviene en el modelo de confianza para proteger y conservar en un lugar seguro la clave privada del titular de la firma digital.

Cuando un CN certifica procesos tecnológicos, resultados digitales, códigos y firmas electrónicas, está autenticando, confiriendo veracidad y certeza a hechos, circunstancias o actos que tienen trascendencia jurídica; está dotándolos de fe pública que tradicional o informática sigue siendo única como función estatal de la que son depositarios y han de ejercer bajo la égida de la imparcialidad, la legalidad y la formalidad, pues tratándose además de documentos públicos electrónicos se requiere cumplir las exigencias y requisitos que para su otorgamiento establece la ley y que los dota de ese valor, de esa presunción de veracidad que en ejercicio de una actividad pública como la notarial hace que hagan prueba plena por sí solos (Sánchez, 2012).

En este contexto, Sánchez (2012) explica que las mayores inquietudes giran en torno, no a la naturaleza de la fe pública, sino a los principios que fundamentan el Derecho Notarial Latino; como los de Inmediatez, Permanencia, Matricidad o Protocolo, Representación Instrumental, o el de Unidad del Acto, por citar algunos²⁵, que de cierta forma se ven amenazados por el ejercicio de una práctica notarial electrónica, con su consecuente repercusión en la legislación sustantiva.

B. Casos de utilización de características del Ciber-Notario

Pero la misma tecnología también ha mostrado generar soluciones frente a estos temores de que la tecnología puede afectar los principios del modelo latino.

²⁵ Una completa síntesis de estos principios se pueden encontrar en “Bases o principios del sistema de notariado latino”, aprobado por la Asamblea de Presidentes de Notariados Miembros de la Unión Internacional de Notariado Latino, en sesión de 16 de octubre de 2004 en Ciudad de México. Disponible en: <http://goo.gl/TTIMb5> (Sitio visitado el 3 de agosto de 2012).

Por ejemplo, en México se han realizado importantes avances regulatorios para aprovechar la digitalización de rol del notario en relación al Comercio Electrónico²⁶. En este caso existe la posibilidad de comunicación por medios electrónicos entre el notario y los intervinientes, desafiando el principio de "inmediatez"²⁷ que sustenta al sistema latino notarial.

Específicamente, la reforma que atañe al Código Civil Federal Mexicano dice en su artículo n°1834 bis establece: "en los casos en que la ley establezca como requisito que un acto jurídico deba otorgarse en instrumento ante fedatario público, éste y las partes obligadas podrán generar, enviar, recibir, archivar o comunicar la información que contenga los términos exactos en que las partes han decidido obligarse, mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, en cuyo caso el fedatario público, deberá hacer constar en el propio instrumento los elementos a través de los cuales se atribuye dicha información a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de la misma para su ulterior consulta, otorgando dicho instrumento de conformidad con la legislación aplicable que lo rige" Por otro lado, el Código de Comercio Mexicano dispone en su artículo 93, que: "en los casos en que la ley establezca como requisito que el acto jurídico deba otorgarse en instrumento ante fedatario público, éste y las partes obligadas podrán, a través de mensajes de datos, expresar los términos exactos en que las partes han decidido obligarse, en cuyo caso el fedatario público, deberá hacer constar en el propio instrumento los elementos a través de los cuales se atribuyen dichos mensajes a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de los mismos para su ulterior consulta, otorgando dicho instrumento de conformidad con la legislación aplicable que lo rige".

En este contexto, es destacable cómo México se ha posicionado en los últimos 10 años como uno de los líderes en Comercio Electrónico en Latinoamérica²⁸, lo cual ha traído grandes beneficios para su economía.

En resumen, el ejemplo descrito muestra una de las tantas ventajas de la digitalización de los procesos notariales en los sistemas latinos y la necesidad que los legisladores tengan presentes su gran utilidad. La idea de un cibernotario ofrece un esquema gráfico del proceso de intervención notarial en los negocios jurídicos perfeccionados por medios electrónicos en el que, aún sin producirse presencia o contacto físico directo entre los intervinientes no se vulnera la inmediatez, pues cada parte y su correspondiente notario en sección interactiva sellan el acuerdo de tal forma que los fedatarios públicos respectivos intervienen desde cada lugar donde están sitios los comparecientes y dan fe de los actos que ante ellos ocurren. (Sánchez, 2012). En este sentido, al no violar los principios del sistema,

²⁶ A partir del Decreto de 29 de mayo del 2000: Reformas en materia de Comercio Electrónico al Código Civil Federal, al Código Federal de Procedimientos Civiles, al Código de Comercio y a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

²⁷ La inmediatez supone presencia física obligatoria de los comparecientes por sí o por representación y se expresa bajo la fórmula: *ante mí*, pues la función del notario es de *visu et auditu suis sensibus* (Sánchez, 2012).

²⁸ Ranking E-Commerce de Latinoamérica En: <http://goo.gl/CEwMAj> (Sitio ingresado el 12 de agosto del 2014).

se podía adoptar nuevas técnicas digitales que las dotarían de celeridad en un ambiente ajustado a Derecho y permeado de la secular certeza jurídica que confiere el notario

Por otro lado, la ventaja de seguridad que ofrece el sistema de notarial clásico presencial también es cuestionada por la evidencia actual. Por ejemplo, el soporte material elegido por el notariado español el que ofrece más seguridad de los existentes (Goma, 2004). Su seguridad se sustenta en los siguientes elementos: una tarjeta criptográfica en cuyo chip se halla el certificado electrónico con las claves privada y pública, la cual, naturalmente, es indelegable y personal. Para que un notario pueda firmar electrónicamente ha de utilizar dicha tarjeta e introducir en el momento preciso un PIN que solamente él debe conocer. Caso de introducir erróneamente tres veces este PIN, se bloquea el certificado. Si se cumplen estos requisitos de seguridad, el riesgo de que otra persona pueda firmar electrónicamente en suplantación de un notario es prácticamente nulo.

Respecto a sistemas de almacenamiento de información de actos, es destacable el caso Panameño. Desde el año 1999, el Registro Público en Panamá, consta de un sistema informático proyectado a recibir escrituras públicas en papel. En este país opera un sistema de almacenamiento y consulta digitalizado que data de más de ocho años. En este sistema, solo queda pendiente que las escrituras públicas se presenten para su inscripción llegaran en un formato electrónico; lo que garantizaría integridad e incrementaría la seguridad registral.

En Colombia, la Ley 588 de 2000 por medio de la cual se reglamenta el ejercicio de la actividad notarial, faculta a las notarías y consulados, previa gestión ante la Superintendencia de Industria y Comercio, para actuar como entidades de certificación, de conformidad con la Ley 527 de 1999. En este sentido, se les permite transmitir en forma de mensajes de datos, por los medios electrónicos, ópticos y similares, copias, certificados y constancias de los documentos que tengan en sus archivos a otros notarios o cónsules. La ley confiere a dichos documentos el carácter de auténticos (ONU, 2009).

En el ámbito de las transacciones electrónicas gubernamentales, la Ley Orgánica de la Administración Pública de Venezuela establece que los órganos y entes de la Administración Pública deben utilizar los medios electrónicos, informáticos y telemáticos, para su organización, funcionamiento y su relación con las personas, incluyendo la utilización de páginas Web. Los documentos reproducidos en medios electrónicos, informáticos, ópticos o telemáticos, gozarán de la misma validez y eficacia que los documentos originales, siempre que se cumplan los requisitos exigidos.

La Ley del Registro Público y del Notariado considera de interés público el uso de medios tecnológicos en la función registral y notarial para que los trámites de recepción, inscripción y publicidad de los documentos sean practicados con celeridad, sin menoscabo de la seguridad jurídica. La ley ordena que los asientos registrales y la información registral emanada de los soportes electrónicos surtirán todos los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos. También contempla que todos los soportes físicos del sis-

tema registral y notarial actual se digitalizarán y se transferirán a las bases de datos correspondientes. El proceso registral y notarial podrá ser llevado a cabo íntegramente a partir de documentos electrónicos y se establece que la firma electrónica de los Registradores y Notarios tendrá la misma validez y eficacia probatoria que la ley otorga a la firma autógrafa (ONU, 2009).

IV.- APORTES CONCRETOS DE MAYOR TECNOLOGÍA AL SISTEMA NOTARIAL CHILENO

A. Ventajas y alternativas de la incorporación TICs en el modelo notarial Chileno

Con todo, lo anterior debe observarse en un contexto de modernización hacia las TICs que empezó con la dictación de la ley N° 19.799 Sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y Servicios de Certificación de dicha firma. Esta evolución no ha sido completada, siendo todavía en la práctica un proceso en marcha. Es así que elementos como la firma electrónica no se han masificado completamente en la vida jurídica y su uso no ha implicado una transformación radical del sistema. En este sentido, el sistema notarial chileno ha seguido en gran medida trabajando bajo los métodos tradicionales establecidos con el nacimiento del sistema procesal nacional.

Ahora, frente a las deficiencias explicadas en el segundo apartado y recogiendo la evidencia expuesta por otros países que han transitado a adoptar características del modelo de cibernetario, se puede realizar una lista de ocho ventajas concretas que la incorporación de TICs puede traer al sistema notarial chileno:

1. Mejora integral de la transparencia del sistema.
2. La mayor cantidad de información disponible puede ayudar a la prevención de delitos que se puedan cometer en este ámbito.
3. Introducción de mayor competencia a través de un acceso público y real a los precios.
4. Imponer un nuevo sistema de nombramiento de notarios que utilice una plataforma digital. Ello incorpora un importante grado de transparencia en la instancia generativa del sistema, siendo este punto la base para que el sistema genere una mayor confianza en la ciudadanía.
5. Establecer registros digitales de apoyo que permitan un mejor funcionamiento y acceso de los usuarios. Esta propuesta se relaciona estrechamente con el principio de publicidad de los actos en materia procesal.
6. Conforme a la creación de un portal notarial y sitios web respectivos se abren mejores posibilidades para la fiscalización de las notarías por parte de los entes encargados. A ello se suma la alternativa de sumar nuevos actores fiscalizadores independientes, que hagan más transparente el sistema.

7. La incorporación de registros electrónicos, ligados a mayores responsabilidades y funciones de los notarios, puede redundar en su caso, en una mayor convicción probatoria de los actos celebrados por las partes.
8. Por último, toda modificación propuesta debe orientarse a los elementos ya existentes. En especial, a las ventajas que impone la ley N° 19.799 en materia de firma digital y sus alcances en torno a la celebración de actos y contratos.

En resumen, el diagnóstico del sistema notarial va en la línea de un proceso de modernización tecnológica truncada. Esto, se puede verse modificado siguiendo los ejemplos que se han cursado en otras áreas del estado. Por ejemplo, las reformas que crearon el Sistema de Compras Públicas o la Alta Dirección Pública van de la mano de agregar las TICs a modo de mejorar las deficiencias que actualmente presentan las notarías nacionales.

B. Buenas prácticas en materia de incorporación de TICs en el sistema

Cabe resaltar hoy existen diversas propuestas en el Congreso Chileno para modernizar y adecuar mayor tecnología a las notarías (Anexo n°1). Cabe indicar que, los proyectos en cuestión tocan aspectos esenciales del sistema notarial, a saber; el nombramiento de los notarios, sus funciones y atribuciones además de las responsabilidades que las mismas conllevan. En esta línea las obligaciones emanadas de estas propuestas van en general dentro de las denominadas materias reservadas de ley y por ello su discusión en el Parlamento.

Asimismo, para estos efectos pueden observarse como posibles buenas prácticas de los actores que se desprenden de las propuestas, y que no están necesariamente vinculadas a una ley, tanto la implementación de sitios web en cada notaría como la publicación de los precios de los trámites en cada caso.

A continuación mencionan cuatro propuestas que contienen innovadoras ideas de mejora al funcionamiento y orgánica actual de las notarías nacionales.

Tabla n°4: Propuestas para mejorar las notarías en Chile.

Propuesta Legal orientada a las TICs:	Beneficio concreto:	N° Mensaje o Boletín:
Obligación legal de los actores del sistema de contar con sistemas electrónicos de almacenamiento de información, con correo electrónico y firma electrónica avanzada, deberes de remisión y almacenamiento de los instrumentos que se otorguen en un repositorio digital, y sistemas que permitan consultar remotamente los trámites pendientes. A lo dispuesto por el proyecto se puede agregar la disposición de imponer el que cada notario posea un sitio web a efectos de cumplir con lo anteriormente dispuesto.	-Eficiencia del sistema y reducción de tiempos. -Certeza y control en el proceso de solicitud de trámites. -Fuente de información fiable para el levantamiento de información y resumen de la misma.	176 – 361

	-Mejora de la transparencia de la información y procesos.	
Disposición obligatoria de un repertorio de carácter digital -sin perjuicio del deber de mantener un repertorio en formato papel- que diariamente deberá ser remitido electrónicamente, tanto al repositorio digital como al ente especializado encargado de su fiscalización.	-Mayores posibilidades de fiscalización y control de parte de los entes encargados. -Se administra una base de datos de fácil consulta que permite una mejora hacia el principio de publicidad. (Principio vigente en gran parte de los trámites involucrados como por ej las escrituras públicas).	176 – 361
Archivo digital de poderes. Obligación legal de los notarios de incorporar, en formato digital, las escrituras públicas ante ellos otorgadas en que se constituya, modifique o revoquen mandatos, representaciones o poderes, a un archivo electrónico especial que será administrado por un ente encargado.	-Mejores posibilidades de fiscalización y control de parte de los entes encargados y partes involucradas. -Posibilidades de cruce de información y sinergias. -Medida de publicidad.	176 – 361
Creación de una Plataforma Registral y Notarial Electrónica o Portal. Esta consistirá en un soporte electrónico para tales registros y cuya administración será concedida en virtud de un procedimiento de licitación. Este Portal deberá permitir otorgar instrumentos públicos (regulando la utilización de la “firma electrónica”), así como conservar y administrar los registros conservatorios y notariales, mediante el soporte electrónico, dando un acceso público a tal información.	-Medida de publicidad de fácil acceso a los usuarios y entes fiscalizadores. -Unificación de acceso a un registro general. Consolidación de información y estadísticas fidedignas. -Mejora en el seguimiento de los procesos.	1234-355
Incorporación en los sitios web de notarios y conservadores de una lista de los precios de las diligencias llevadas a cabo en sus notarías.	-Transparencia de precios e introducción de mayor competencia. -Posibilidad de fiscalización del cumplimiento de los aranceles fijados por parte de los entes encargados.	8479-07
Se establece una responsabilidad de los notarios en relación a comprobar preventivamente la identidad y correspondencia de los comparecientes en torno a su firma o huella, además de su identidad. Desde la perspectiva de las TICs se puede implementar un sistema en línea que permita, bajo parámetros informáticos, la verificación objetiva de éstos ítems.	-Mejora sustancial en torno a la prevención de delitos relacionados. -Mayor certeza probatoria de los actos celebrados.	8351-07
El proyecto en esencia eleva los requisitos para acceder al cargo de notario otorgándole también mayores funciones. Lo anterior, se puede complementar	-Se incorpora un esquema competitivo en el proceso de generación de	171-360

con el establecimiento de un sistema de “Alta Dirección Pública para Notarios y Conservadores” vía medios informáticos y digitales. Concurso público como regla general para acceder a los cargos.	los actores del sistema. -Se determina un control público para los actores que ayuda a prevenir tanto la corrupción como los conflictos de interés.	
--	--	--

Fuente: Elaboración propia.

CONCLUSIONES

En el presente trabajo se describieron con evidencia las falencias de los servicios notariales chilenos. Además, la regulación actual del sistema no genera los incentivos correctos para el sistema de modernice. Ahora, en la medida que sería improbable una liberalización de los servicios notariales, la opción de tecnología se muestra como una gran alternativa.

Los casos analizados demostraron los beneficios de adoptar características del modelo de cibernetario para el país y sobre todo, que es posible compatibilizarlo con los principios básicos de los sistemas latinos. En este sentido, los servicios del notario electrónico o ciber-notario son más completos y precisos gracias al uso de herramientas tecnológicas. Estas le permiten conservar la confiabilidad que históricamente se les ha conferido, y así llevar su importante labor preventiva y su aporte a la sociedad.

No obstante, algo que también mostraron los casos, es que se requieren reformas legales que permitan la validez de los textos digitales. También se requiere que exista una mejor formación técnica de los futuros notarios, si se quiere avanzar en esta línea. La calidad del sistema notarial está ligado a la especialización y entrenamiento de los notarios (ZERP, 2007). En Chile se requiere que se eleven los requisitos y preparación de los notarios asignados. Para esto son importantes las carreras universitarias que se especialicen en la labor notarial incorporando educación respecto al uso de tecnologías.

REFERENCIAS

Artículos Electrónicos

- Armella, C . et al. (2004). El notario y la contratación electrónica. Ponencia presentada por la delegación argentina al XXIV Congreso Internacional del Notariado Latino, realizado en México entre el 17 y el 22 de Octubre de 2005. Disponible en:

<http://www.colescba.org.ar/ics-wpd/revista/textos/rn950-2005-doc-armella.pdf>
[Extraído el 1 de Agosto del 2014].

- Arruñada, B. (2000). La Regulación de los Servicios Profesionales: Una guía para las decisiones públicas en tiempos de cambio. IUDEM Documento de Trabajo 2000-6. Disponible en : <http://pendientedemigracion.ucm.es/info/iudem/arrun.DT00-6.pdf> [Extraído el 1 de Agosto del 2014].

(2008). How Doing Business Jeopardizes Institutional Reform. Department of Economics and Business. Pompeu Fabra University. Disponible en: http://www.competitividad.gob.pa/pdf_doc/How-Doing-Business-Jeopardize-Institutional-Reform-Arrunada.pdf [Extraído el 1 de Agosto del 2014].

- Barassi, T (1998). El Cybernotary: ¿Clave única para registrar y certificar los servicios de comercio electrónico internacioanle? Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/18/cnt/cnt5.pdf> [Extraído el 1 de Agosto del 2014].
- Cabero, J. (1998). Las aportaciones de las nuevas tecnologías a las instituciones de formación continuas. Universidad de Sevilla, España. Document disponible en: <http://tecnologiaedu.us.es/cuestionario/bibliovir/85.pdf> [Extraído el 12 de Agosto del 2014].
- Cabero, J. (2005). Cibersociedad y juventud: la cara oculta (buena) de la Luna, en AGUIAR, M.V. y FARRAY, J.I. (2005): Un nuevo sujeto para la sociedad de la información. A Coruña, Netbjblo, 13-42. Disponible en <http://tecnologiaedu.us.es/bibliovir/pdf/ciberjuve.pdf> [Extraído el 12 de Agosto del 2014].
- Djankov, S, (2008). A Response to Is Doing Business Damaging Business. Worl Bank. Disponible en: <http://egatwip.usaidallnet.gov/sites/default/files/A%20Response%20to%20Is%20Doing%20Business%20Damaging%20Business.pdf> [Extraído el 12 de Agosto del 2014].
- García, A. (2004). Conclusiones del XXIV Congreso Internacional del Notariado Latino. En *Instituto de Investigaciones Jurídicas*. Disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/30/pr/pr25.pdf> [Extraído el 12 de agosto de 2014].

- Goma, F. (2004). Estudio sobre la Copia Notarial Electrónica. Revista *Jurídica del Notariado* en España, número 49. Disponible en : <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/32/pr/pr27.pdf> [Extraído el 25 de Julio del 2014].
- Ho, A. (2010). Notariado Electrónico en Panamá: una necesidad inminente. Biblioteca Jurídica Virtual nsituto de investigaciones jurídicas de la UNAM. Disponible en: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2940/24.pdf> [Extraído el 12 de Julio del 2014].
- Kuijpers, N. Noailly, J. & Vollaard, B. (2005). Liberalisation of the Dutch notary profession. CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis. Disponible en: <http://www.cpb.nl/en/publication/liberalisation-dutch-notary-profession-reviewing-its-scope-and-impact> [Extraído el 11 de Agosto del 2014].
- Krueger, A. (1990). Government Failures in Development. Journal of Economic Perspectives — Volume 4, Number 3 — Summer 1990. Disponible en: <http://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/jep.4.3.9> [Extraído el 15 de Agosto del 2014].
- ONU, 2009. *Estudio sobre las perspectivas de la armonización de la ciberlegislación en América Latina*. Naciones Unidas, Ginebra. Documento disponible en: http://unctad.org/es/docs/webdtlktcd20091_sp.pdf [Extraído el 12 de agosto de 2014].
-
- Peña, J. y Velozo, J. (2007). Auxiliares de la administración de justicia: ¿monopolios de privilegio”. En *Boletín Económico* n° 7 (Universidad Alberto Hurtado). Disponible en: <http://www.economiaynegocios.uahurtado.cl/wp-content/uploads/2010/06/pdf-observatorio-n7.pdf> [Extraído el 12 de agosto de 2014].
- Pizarro, R. (2014). Aspectos procesales en la implentación de un registro inmobiliario electrónico. Memoria para optar al Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de Chile. Disponible en: http://tesis.uchile.cl/bitstream/handle/2250/116032/de-pizarro_r.pdf?sequence=1 [Extraído el 16 de Julio del 2014].
- Sanchez, C. (2012). El Notario ante el Impacto Tecnológico de la Informática y las Telecomunicaciones” . Red Científica Peruana (RCP). Disponible en: <http://www.alfa-redi.org/node/8930> [Extraído el 15 de Julio del 2014].

- Shaw, G. (2007). A profession between state and the market. Congrès Mouvement Jeune Notariat. San Francisco. Disponible en: <http://www.cbr.cam.ac.uk/pdf/WP189.pdf> [Extraído el 18 de Julio del 2014].
- The Economist (2012). Breaking the seals. Disponible en: <http://www.economist.com/node/21560242> [Extraído el 18 de Julio del 2014].
- Van den Bergh, R. & Montangie, Y. (2005). Competition in professional Services Markets: Are latin Notaries Different?. UNIVERSITY OF SIENA FACULTY OF ECONOMICS R.M. GOODWI. Disponible en: http://www.notaidettimenchetti.it/dettimenchetti/Rassegna_stamp_files/040_Van den Bergh Yves Montangie.pdf [Extraído el 18 de Julio del 2014].
- ZERP (2007). Summary of the comparative legal and economic study into the EU conveyancing services market. Centre of European Law and Politics (ZERP), University of Bremen; International Real Estate Business School, University of Regensburg; University of Vienna, Department of Government; and Institute for Advanced Studies (IHS), Vienna. Disponible en: http://ec.europa.eu/competition/sectors/professional_services/studies/csm_standalone_en.pdf [Extraído el 6 de Julio del 2014].

Libros

- Blanquer, R. (2006). Sistemas notariales. En *Derecho Notarial*, Leonardo Pérez y TAMAYO, Isidoro Lora- Tamayo (coordinadores). Félix Varela, La Habana, Tomo I.

Revistas

- Devoto, M. (1996). “El comercio electrónico y la firma digital”. Revista Notarial N° 925. Provincia de Buenos Aires, Argentina.
- Pizarro, C. (2011). “La responsabilidad civil de los notarios en Chile”. En Revista de Derecho de la Universidad Católica del Norte (Chile, año 18, n° 2) [pp. 137-149].

Legislación consultada

- Constitución Política de la República de Chile
- Código orgánico de tribunales
- Código Civil
- Proyecto de ley que reforma el sistema registral y notarial (boletín n° 5836-07)
- Proyecto de ley que moderniza y fortalece el funcionamiento y la fiscalización del sistema registral y notarial (boletín n° 9059-07).
- Proyecto de ley que modifica el régimen de nombramiento y funciones del sistema notarial y registral (Boletín n° 8673-07).

- Proyecto de ley que Establece la digitalización de gestiones notariales y de registros conservatorios (Boletín n° 3683-07).

ANEXO

Anexo n°1

Tabla n°5: Proyectos de reforma al Sistema Notarial Chileno 1995 -2014.

Ingreso	Título	Estado de Tramitación	N° Boletín
03 de Jun. de 2014	Modifica Código Orgánico de Tribunales, para permitir que personas con capacidades especiales, puedan ser nombradas en cargos de juez o notario.	En tramitación	9372-07
12 de Ago. de 2013	Moderniza y fortalece el funcionamiento y la fiscalización del sistema registral y notarial.	En tramitación	9059-07
11 de Dic. de 2012	Modifica la ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, incorporando a los Servicios de Notarías y Conservador de Bienes Raíces a esta normativa.	En tramitación	8722-03
22 de Nov. de 2012	Crea Notarías Públicas en puertos y aeropuertos.	En tramitación	8694-07
06 de Nov. de 2012	Modifica régimen de nombramiento y funciones del sistema notarial y registral.	En tramitación	8673-07
02 de Ago. de 2012	Modifica el artículo 439 del Código Orgánico de Tribunales, estableciendo la obligación de notarios y conservadores de incorporar en sus respectivos sitios web el valor de los aranceles que tales funcionarios establecen para la realización de las diligencias	En tramitación	8479-07
12 de Jun. de 2012	Modifica el Código Orgánico de Tribunales, elevando las exigencias de control de notarios, en su función de Ministro de Fe, ante el otorgamiento de instrumentos que autoricen.	En tramitación	8351-07
24 de Mar. de 2011	Establece la obligación de los jueces de informar a la Excma. Corte Suprema, las irregularidades o notorias faltas de idoneidad profesional de abogados y notarios.	En tramitación	7558-07
01 de Jul. de 2010	Modifica el Código del Trabajo en materia del personal de notarías y conservadores.	Publicado	7033-13
19 de Mar. de 2009	Modifica Código Orgánico de Tribunales, habilitando al Presidente de la República para disponer que el cargo de archivero sea desempeñado por quien ejerza la función de notario o conservador.	En tramitación	6419-07
20 de Ene. de 2009	Modifica Art. 423 del Código Orgánico de Tribunales, con el objeto de establecer la obligación de los Notarios Públicos, de consignar en las escrituras públicas de enajenaciones de bienes raíces, el estado de pago de los servicios básicos suministrados a los respectivos inmuebles.	En tramitación	6374-07
29 de Abr. de 2008	Reforma el sistema registral y notarial.	En tramitación	5836-07
28 de Ago. de 2007	Modifica la ley N° 19.253, con el fin de establecer obligaciones a los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces en relación con las tierras indígenas.	Archivado	5287-07
04 de Ene. de 2007	Modifica el Código del Trabajo, en materia de finiquitos suscritos ante Notarios, Oficiales del Registro Civil o Secretarios Municipales.	En tramitación	4809-13
04 de Oct. de 2006	Sobre reclamos por cobros de Notarios, Conservadores y Archiveros.	Archivado	4593-07
03 de Oct. de 2006	Modifica el Código Orgánico de Tribunales estableciendo la obligación del notario de señalar al mandante los alcances del contrato de mandato judicial.	Archivado	4570-07
03 de Oct. de 2006	Modifica el artículo 465 del Código Orgánico de Tribunales impidiendo el ejercicio de notario cuando se es consumidor de droga.	Archivado	4571-07
07 de Sep. de 2006	Modifica el artículo 409 del Código Orgánico de Tribunales, con el objeto de que los notarios verifiquen exhaustivamente la identidad de los firmantes en documentos suscritos ante ellos.	Archivado	4505-07
12 de Jul. de 2006	Sobre formación de ternas para proveer los cargos de notario, conservador y archivero.	Archivado	4342-07
20 de Abr. de 2006	Inhabilita a abogados integrantes para ser incluidos en ternas de notario, conservador y archivero en caso que indica.	Archivado	4157-07

07 de Mar. de 2006	Sobre requisitos, facultades y forma de nombramiento de oficiales primeros de las notarías.	Archivado	4096-07
16 de Sep. de 2004	Establece la digitalización de gestiones notariales y de registros conservatorios.	Archivado	3683-07
09 de Jul. de 2003	Interpreta el Código del Trabajo en cuanto hace aplicable sus normas a trabajadores de los Conservadores de Bienes Raíces, Notarías y Archiveros.	Publicado	3281-13
11 de Jun. de 2003	Proyecto de ley que modifica el Código Orgánico de Tribunales, en lo relativo a la designación de Notario alterno o adjunto	Archivado	3259-07
07 de Ene. de 2003	Modifica ley de votaciones populares y escrutinios eliminando la obligación que la nominación de los apoderados de mesa sea autorizada ante notario.	Archivado	3183-06
02 de Sep. de 1997	Modifica el Código Orgánico de Tribunales, en relación a la actividad notarial.	Archivado	2084-07
14 de Sep. de 1995	Proyecto de ley sobreatribuciones de los oficiales civiles notarios.	Archivado	1704-07
22 de Ago. de 1995	Prohíbe a notarios autorizar contratos de promesas de compraventa de viviendas Serviú, sin estar pagadas.	Publicado	1677-14
03 de Ene. de 1995	Proyecto de ley que establece para los agentes públicos que menciona, la obligación de declarar sus intereses bajo juramento ante notario.	Archivado	1477-07
06 de Dic. de 1994	Proyecto de ley que modifica el sistema de notificaciones relativo a la función de los notarios en la ley N° 19.325.	Archivado	1463-07
09 de Ago. de 1994	Proyecto de ley que modifica el Párrafo 7 del Título XI y otras disposiciones del Código Orgánico de Tribunales, en relación a los requisitos para ejercer la actividad de Notario.	Rechazado	1316-07

Fuente: elaboración propia a partir de información de la Cámara de Diputados de Chile.

Anexo n°2

La información estadística a continuación, se ha elaborado según información agregada por el SII en base a formularios 22 ,29 y declaraciones Juradas N° 1887 que se encuentran registradas en las bases de la institución.

En relación a la estructura de funcionamiento de las notarías, el rubro está compuesto principalmente por pequeñas (78%) y medianas (16%). A nivel nacional el porcentaje de microempresas llega a 76% y el de pequeñas a 20% del total de empresas (ver tabla n°4 y gráfico n°1). El rubro notarial posee empresas más grandes que el promedio de empresas Chilenas.

Tabla n°6: Tipos y número de empresas dentro del rubro notarial en Chile, 2013.

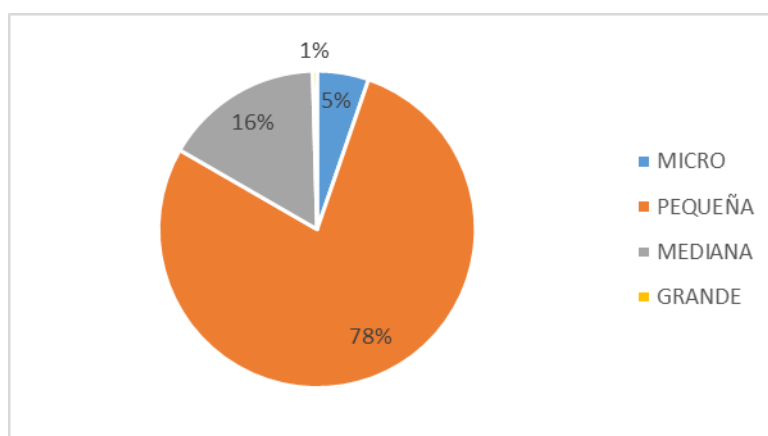
Tamaño de Empresa ²⁹	Número de Empresas
---------------------------------	--------------------

²⁹ El tamaño de una empresa se clasifica en los siguientes rangos, en base al cálculo de las ventas anuales de un contribuyente: SIN VENTAS corresponde a contribuyentes cuya información tributaria declarada, no permite determinar un monto estimado de ventas. MICRO 1 0,01 UF a 200 UF; MICRO 2 200,01 UF a 600 UF; MICRO 3 600,01 UF a 2.400 UF; PEQUEÑA 1 2.400,01 UF a 5.000 UF; PEQUEÑA 2 5.000,01 UF a 10.000 UF; PEQUEÑA 3 10.000,01 UF a 25.000 UF; MEDIANA 1 25.000,01 UF a 50.000 UF; MEDIANA 2 50.000,01 UF a 100.000 UF; GRANDE 1 100.000,01 UF a 200.000 UF; GRANDE 2 200.000,01 UF a 600.000 UF; GRANDE 3 600.000,01 UF a 1.000.000 UF; y GRANDE 4 Más de 1.000.000 UF.

SIN VENTAS	2
MICRO 1	7
MICRO 2	2
MICRO 3	3
PEQUEÑA 1	18
PEQUEÑA 2	74
PEQUEÑA 3	86
MEDIANA 1	23
MEDIANA 2	14
GRANDE 1	1
Total	230

Fuente: Elaboración propia en base a SII (2013).

Gráfico n°1: Distribución de notarías según tamaño, 2013.



Fuente: Elaboración propia.

En base a la información proporcionada por el SII, se han calculado los siguientes indicadores:

Tabla n°7: Ingreso promedio de notarías en Chile, 2013.

Información Año 2013, SII	Valor
Número de Notarías con Ventas	228
Ingreso del Rubro	\$ 95.405.376.960
Ingreso Promedio de una Notaria (Anual)	\$ 418.444.636
Ingreso Promedio de una Notaria (Mensual)	\$ 34.870.386

Nota: La unidad monetaria es pesos chilenos. La UF fue calculada al día 01/08/2014

Fuente: Elaboración propia en base a SII (2013).

Tabla n°8: Sueldo promedio de trabajadores en notarías de Chile, 2013.

Sueldo Promedio Liquido Trabajadores Dependientes (Anual)	\$ 6.330.999
Sueldo Promedio Liquido Trabajadores Dependientes (Mensual)	\$ 527.583
Número de trabajadores dependientes informados	3617
Promedio de Trabajadores por Notaria	15,73

Nota: La unidad monetaria es pesos chilenos. La UF fue calculada al día 01/08/2014
Fuente: Elaboración propia en base a SII (2013).

Al situar la cifra promedio de sueldo liquido de trabajadores dependientes con respecto al total de la información del SII, nos arroja que el sueldo del rubro se encuentra entre el 11% superior de sueldos en Chile. Estas cifras nos indican como está compuesto el rubro de notarios, sin mayor información sobre sus márgenes, utilidades, ganancias o fallas de mercado.

Anexo n°3

Con la finalidad de calcular la rentabilidad de los activos para el mercado notarial, se procedió a estimar en base a información expuesta anteriormente en base al SII y la encuesta empresarial de servicios desarrollada por el INE para el rubro judicial y notarial.

Para el cálculo de los activos en notarías se ha estimado en base a la depreciación de los activos captada por esta encuesta. Se han buscado valores aproximados para la vida útil de los activos, considerando una vida útil promedio para los siguientes componentes: Edificios, construcciones e instalaciones; Vehículos Y Material Rodante; Maquinarias, Muebles y Útiles; Software y otros activos. Para estimar el margen neto de utilidades sobre ingresos se utilizaron los datos de la encuesta estructural de servicios.

Los principales resultados se resumen a continuación:

Tabla n°9: Principales resultados análisis de utilidad de Notarías.

Ítem	Valor
Margen Neto de Utilidades (Utilidades/Venta)	39,3%
Utilidad Neta Anual	\$ 162.933.560
Utilidad Neta Mensual	\$ 13.577.797
Activos de una notaría (Inversión necesaria para instalar una notaría)	\$ 78.164.000
ROA (Rentabilidad anual de la inversión sobre activos)	208,45%

Fuente: Elaboración propia

Un meta análisis para todos los rubros considerados en la encuesta estructural de servicios del INE y cruzado con datos del SII, para más de 30 otros rubros, revela que el rubro notarial, junto con archiveros y conservadores, es el rubro que mayor rentabilidad sobre activos (ROA) posee, triplicando la rentabilidad de los rubros que lo siguen³⁰. Esta información revela que el rubro posee rentabilidades por sobre todos los parámetros analizados en otros sectores e incluso mayor rentabilidad que cualquiera de las 500 mayores em-

³⁰ Supuesto para rentabilidades sobre el costo de endeudarse: ROE > ROA

presas de Latinoamérica³¹ y que cualquier otra empresa que declare en la Superintendencia de Valores y Seguros³².

Una segunda estimación para comprobar los márgenes neto de utilidades y de rentabilidad sobre activos fue realizada en base a estimaciones de costos que podría tener una notaría –evaluación exploratoria-. Se ocuparon como supuesto el funcionamiento de 80 horas mensuales de una notaría, el costo promedio por trabajador de \$4050 por hora, los trámites producidos por hora -estimados en la sección anterior-, un supuesto de operar un negocio en el centro de Santiago. Con las condiciones estimadas anteriormente se obtiene un margen de utilidades netas no menor al 40% y una rentabilidad sobre activos sobre 200%, reforzando el cálculo anterior.

Con la finalidad de medir la rentabilidad de estas empresas, se emplean dos indicadores: la rentabilidad sobre activos (ROA) y la rentabilidad sobre patrimonio (ROE). El ROA mide la rentabilidad de los activos de una empresa, estableciendo una relación entre la utilidad neta y los activos totales. Las utilidades sobre los activos pueden tener una gran apreciación por otros inversionistas, ya que es un parámetro que permite comparar la rentabilidad de distintos tipos de inversiones. Así, en niveles similares de riesgos, los inversionistas prefieren activos que posean mayores niveles de rentabilidad. En un mercado perfecto, las mayores rentabilidades de un sector estimulan la inversión, lo cual produce en el mediano y largo plazo que las rentabilidades de los sectores disminuyan debido a la mayor competencia.

Un punto necesario de precisar en la determinación de altas rentabilidades es el riesgo económico de una inversión determinada, que establece que niveles altos de rentabilidad están asociados a riesgos altos, por lo cual se debe determinar el riesgo de instalar un negocio de notarios. En vista que los últimos años estudiados no se identificaron notarías que hayan cerrado por motivos económicos o sanciones, podemos asumir que el riesgo de ser notario es particularmente bajo.

A los niveles de rentabilidad estudiados, gran cantidad de competidores e inversionistas estarían interesados en entrar al mercado, pero dada las barreras de entradas legales, no es posible entrar a competir. Para el caso de las notarías las rentabilidades son excepcionales y no se comparan con ningún parámetro establecido para inversiones.

Dada la combinación de altísimos niveles de rentabilidad comparada con inversiones similares, bajos niveles de riesgo, márgenes operaciones de 40%, rentabilidad sobre la inversión superior al 200%, son indicios que existe clara ventaja competitiva en favor de los notarios existentes, la que descartando factores de innovación, marcas, efectos de red, nos conduce a que el mercado es claramente un oligopolio con barreras de entradas elevadas.

³¹ Ranking disponible en: <http://goo.gl/Umi4R> (sitio ingresados el 6 de Agosto del 2014).

³² Ver empresas en: <http://goo.gl/cufgU> (sitio ingresados el 6 de Agosto del 2014).

En un ejercicio de calcular el valor adicional que posee una notaría por sobre el costo de inversiones alternativas, se procede a estimar el valor actual promedio de una notaría.

Suponiendo un costo de capital de 7.9% y la utilidad promedio estimada de una notaría cercana a 163 Millones, lo que significa que el valor presente de tener una notaría en promedio por los próximos 12 años es aproximadamente 1.350 MM\$, es decir, adjudicarse el derecho a ser notario equivale a tener en valor actual 1.350 MM\$.

Un análisis exploratorio para conservadores de bienes raíces nos refleja indicios similares a los encontrados con los notarios, con rentabilidades por sobre otros parámetros establecidos de inversión.