

Proyecto de ley: Reforma al sistema notarial

MINUTA DE TRABAJO N° 10
Octubre 2024



Observatorio de Consumidores en Políticas Públicas

Proyecto de ley: Reforma al sistema notarial

El proyecto de ley ingresado en 2018 tiene como finalidad modificar el sistema notarial en aspectos orgánicos y funcionales. Iniciado mediante un mensaje presidencial, actualmente se encuentra en segundo trámite legislativo y destaca la necesidad de modernizar el sistema para adaptarlo a las exigencias del siglo XXI. Surge como respuesta a múltiples desafíos identificados en el modelo actual, entre los que se encuentran:

- La falta de dinamismo y flexibilidad en la transferencia de bienes y servicios.
- La ausencia de estándares adecuados de transparencia y probidad.
- Las dificultades para desarrollar un mercado competitivo en servicios notariales.

Además, existe un creciente cuestionamiento por parte de los usuarios respecto a los aranceles y cobros notariales, junto con una percepción generalizada de ineficiencia y altos costos en el sistema.

Este proyecto no solo busca modernizar el sistema, sino también proteger los derechos de los consumidores y usuarios, facilitando el acceso a la información, reduciendo los costos de transacción y simplificando trámites. En esencia, representa un esfuerzo por alinear el sistema notarial chileno con las necesidades de una sociedad moderna, digitalizada y cada vez más exigente en términos de eficiencia y transparencia.

Antecedentes

El proyecto responde a las nuevas necesidades jurídicas de dinamismo, flexibilidad y eficiencia para una transferencia expedita de bienes y servicios. Se propone la incorporación de nuevas tecnologías para facilitar el acceso remoto a la información, la creación de registros digitales y el envío de documentos e instrumentos a otros sistemas.

Asimismo, resulta imprescindible integrar estándares actualizados de transparencia y probidad en los servicios públicos. En este contexto, se plantea la modificación del sistema de nombramiento y fiscalización de notarios, conservadores y archiveros, dado que actualmente no existe una regulación adecuada para este proceso. La falta de acceso a información y de transparencia activa perjudica a los usuarios, quienes deben tomar decisiones en un contexto de asimetrías informativas.

La regulación vigente también obstaculiza el desarrollo de un mercado competitivo y el acceso eficiente a servicios notariales, ya que la cantidad de funcionarios notariales está determinada por el territorio jurisdiccional de los jueces de letras, y la creación de notarías está restringida a ciertas jurisdicciones, requiriendo la aprobación de la Corte de Apelaciones.

Otro problema relevante es el cuestionamiento de los usuarios sobre los aranceles y cobros de los notarios, percibiéndose un sistema ineficiente, costoso y poco innovador. Por ello, es necesario impulsar reformas que aumenten la eficiencia y productividad del sistema sin comprometer la certeza jurídica del modelo actual.

Es fundamental también reducir los trámites que actualmente deben realizarse ante notarios, facilitando así la vida de los ciudadanos.

Medidas Propuestas en el Proyecto de Ley

Con el fin de mejorar el acceso de los usuarios, favorecer la circulación de bienes y servicios, disminuir los costos de transacción y aumentar la eficiencia, el proyecto de ley contempla las siguientes medidas:

1. **Nuevo sistema de nombramiento:** Basado en la selección por mérito, transparencia y publicidad del proceso, con revisión de resoluciones intermedias.
2. **Modificación de la fiscalización:** Eliminación de la fiscalización presencial y traslado de esta función a la Fiscalía Judicial, con nuevos mecanismos de control.
3. **Creación de la figura del Fedatario:** Un nuevo ministro de fe facultado para certificar hechos.
4. **Mecanismo para la creación de nuevos oficios:** Aplicable a notarios, conservadores y archiveros.
5. **Incorporación de obligaciones de transparencia:** Aplicables a todos los actores del sistema notarial y registral.
6. **Exigencias tecnológicas:** Implementación de un sistema informático para trámites notariales y registrales, con acceso centralizado.
7. **Creación del sistema de folio real:** Un historial jurídico unificado para cada inmueble.
8. **Reducción de trámites notariales:** Disminución considerable de las diligencias que deben realizarse ante notarios.
9. **Regulación de aranceles:** Establecimiento de un rango de precios y obligación de publicarlos en las páginas web de los notarios, además de informar trimestralmente al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos sobre los aranceles vigentes.

Comentarios Generales

El proyecto de ley se enfoca en proteger los derechos de los consumidores y usuarios, especialmente el derecho a la información. La falta de estándares adecuados de probidad y transparencia ha generado que los usuarios deban tomar decisiones sin contar con antecedentes suficientes. La implementación de estándares más rigurosos contribuirá a corregir las asimetrías informativas que actualmente los perjudican, permitiéndoles tomar decisiones más informadas.

También se plantea la necesidad de establecer mecanismos para que los usuarios puedan presentar reclamos, sugerencias y consultas, lo que fortalecerá la relación entre los ciudadanos y el sistema notarial. La modernización del sistema no solo facilitará el acceso a los servicios notariales, sino que también impulsará la circulación de bienes y servicios, al reducir los costos de transacción.

En conclusión, esta reforma representa un paso significativo hacia un sistema notarial más eficiente, transparente y alineado con las demandas de una sociedad moderna y digitalizada. Queda por ver cómo se implementará y cómo se enfrentarán los desafíos que conllevará esta modernización.

ODECCU

ORGANIZACIÓN DE CONSUMIDORES Y USUARIOS

FONDO CONCURSABLE
Para Asociaciones de Consumidores
Servicio Nacional del Consumidor