

Documento de Trabajo N° 01-2010/GEE

¿Cuál es el nivel y grado de competencia en el mercado de servicios notariales?

Gerencia de Estudios Económicos
Agosto de 2011

¿Cuál es el nivel y grado de competencia en el mercado de servicios notariales?

Documento de Trabajo elaborado por:
Santiago Dávila Philippon – Gerente de Estudios Económicos
Melina Caldas Cabrera – Ejecutivo 1
Eduardo Malásquez Carbonel – Ejecutivo 2

Los autores agradecen la asistencia de Mae Cavero Vigo, practicante de esta Gerencia, en la elaboración del presente documento.

Documento actualizado en agosto de 2011.

INDECOPI – Gerencia de Estudios Económicos
Calle de la Prosa 138, San Borja, Lima, Perú.
Teléfono: (51-1) 2247800.
Fax: (51-1) 2251096.

Los Documentos de Trabajo se enmarcan dentro del rol y funciones asignadas a la Gerencia de Estudios Económicos, mediante D.S. N° 09-2009-PCM. Se trata de documentos que se encuentran en preparación y, en tal sentido, la reproducción de sus contenidos no está permitida.

Las opiniones vertidas en el presente documento son responsabilidad de sus autores y no comprometen necesariamente la posición de la Alta Dirección y/o de los Órganos Resolutivos del INDECOPI.

Los comentarios o sugerencias pueden ser remitidos al correo electrónico: sdavilap@indecopi.gob.pe

CONTENIDO

Introducción	1
1. Servicios Notariales	3
1.1. La actividad notarial en el Perú	3
1.2. Servicios notariales bajo análisis	4
2. Marco Teórico	6
2.1. La actividad notarial: el Notario Latino y el <i>Notary Public</i>	6
2.2. Características de los servicios notariales	9
2.2.1. Los servicios notariales como bienes de experiencia o bienes de confianza	9
2.2.2. Fallas de mercado en la provisión de servicios notariales	11
2.3. Experiencia internacional	16
2.4. Casuística nacional	20
3. Análisis Económico	22
3.1. Caracterización de la oferta	22
3.2. Caracterización de la demanda	25
3.3. Condiciones de competencia	29
3.3.1. Servicio homogéneo	30
3.3.2. Información perfecta	31
3.3.3. Tomadores de precios	32
3.3.4. Ausencia de costos de transacción	33
3.3.5. Ausencia de externalidades	34
3.3.6. Libre entrada y salida del mercado	34
4. Prácticas Comerciales	36
4.1. Características de las notarías de Lima	36
4.2. Precios	37
4.3. Políticas de captación de clientes	38
4.4. Sistemas en línea	39
4.5. Sugerencias de los Notarios	43
4.6. Evaluación de la calidad de los servicios notariales	44
Conclusiones	46
Referencias Bibliográficas	49



Anexos	51
Anexo 1: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima y Callao	52
Anexo 2: Notarios en el Distrito Notarial de Lima	57
Anexo 3: Notarios en el Distrito Notarial del Callao	60
Anexo 4: Resultados de las Encuestas sobre el Mercado de Notarios en Callao	61



INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como objetivo analizar el desempeño del mercado de servicios notariales en Lima y Callao, en particular de los servicios relacionados con la apertura de negocios y el registro de propiedades, con la finalidad de contribuir al debate de políticas públicas que permitan incrementar la competencia y eficiencia en este sector, promoviendo con ello un adecuado clima de negocios en el Perú.

La iniciativa de elaboración del presente documento partió del Ministerio de Economía y Finanzas (en adelante, MEF) que, mediante Oficio N° 997-2009-EF/10, solicitó al Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (en adelante, Indecopi) la elaboración de un estudio sobre el nivel y grado de competencia en el Mercado de Notarios de Lima Metropolitana y Callao, en el marco de acciones para la mejora del clima de negocios en el Perú. En tal sentido, el estudio se centra en aquellos servicios notariales que tienen un mayor impacto en la determinación del *Doing Business Index*¹, esto es, los servicios notariales involucrados en las actividades de apertura de empresas y registro de propiedades.

Durante la preparación del estudio se consultaron los documentos elaborados sobre el tema tanto en Perú como en el exterior y se llevaron a cabo reuniones con representantes de los principales actores en este mercado, tales como el Colegio de Notarios de Lima, el Consejo del Notariado, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, entre otros. Asimismo, se diseñó y aplicó una encuesta a todas las notarías de los distritos notariales de Lima y Callao.

Cabe mencionar que uno de los principales obstáculos para la preparación del presente estudio fue el acceso a las fuentes de información sobre la materia. En efecto, existen muy pocos estudios que evalúan, desde una perspectiva económica, la provisión de servicios notariales en el Perú. Adicionalmente, se experimentaron significativas demoras durante el proceso de recolección de información primaria solicitada a los Notarios sobre el funcionamiento de este mercado.

El estudio está dividido en cuatro capítulos, luego de los cuales se presentan las conclusiones del análisis realizado:

- En el primer capítulo se describe de manera general la organización y características básicas de la actividad notarial en el Perú y se definen los servicios notariales en los que se centra el estudio.
- El segundo capítulo contiene el marco teórico del estudio, el cual incluye una descripción de las principales diferencias entre los dos tipos de Notarios que existen (el Notario Latino y el *Notary Public*), las características de los servicios

¹ El *Doing Business Index* es un índice elaborado por el Banco Mundial que proporciona una medición objetiva de las regulaciones para hacer negocios en un total de 183 países. En su elaboración se incluye información referente a 10 temas: apertura de una empresa, manejo de permisos de construcción, empleo de trabajadores, registro de propiedades, obtención de crédito, protección de inversores, pago de impuestos, comercio transfronterizo, cumplimiento de contratos y cierre de una empresa. Actualmente el Perú se encuentra ubicado en el puesto 56 de este índice. Para mayor información al respecto, ver: <http://www.doingbusiness.org/>



notariales, una revisión de la experiencia internacional en la materia y los casos detectados de prácticas que atentan contra la libre competencia en el mercado de servicios notariales en Perú.

- En el tercer capítulo se presentan las características de la oferta y de la demanda por servicios notariales en el Perú. Asimismo, con el objetivo de evaluar el nivel de competencia en este mercado, se presenta un análisis del cumplimiento de las características de un mercado perfectamente competitivo sobre la base de lo observado y la información recolectada por la Gerencia.
- Finalmente, sobre la base de información proveniente de fuentes secundarias y de los resultados de una encuesta diseñada para el estudio y aplicada a todas las notarías pertenecientes al distrito notarial de Lima, en el cuarto capítulo se analizan las prácticas comerciales de las notarías de Lima, con el objetivo de entender las estrategias comerciales que las notarías adoptan para competir.



1. SERVICIOS NOTARIALES

1.1. La actividad notarial en el Perú

Para entender el funcionamiento de la actividad notarial en el Perú es necesario primero considerar el marco institucional en el que se desarrolla dicha actividad, el cual recientemente fue materia de una modificación legislativa a través del Decreto Legislativo 1049 (en adelante, D. Leg. 1049), denominado “Decreto Legislativo del Notariado” que derogó el Decreto Ley 26002, Ley del Notariado y sus normas modificatorias y complementarias.² El D. Leg. 1049 establece el marco general al que se encuentra sujeto el notariado y el desarrollo de la función notarial en el Perú y ha sido reglamentado por el Decreto Supremo 003-2009-JUS³ (en adelante, el Reglamento).

Según la legislación vigente, el Notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran. En tal sentido, a pesar de no ser un funcionario público, el Notario está encargado de una función pública que ha sido delegada a él por el Estado. Dicha función pública consiste en recibir y dar forma a la voluntad de las partes, redactar los instrumentos adecuados a ese fin, conferirles autenticidad, conservar los originales y expedir traslados que dan fe a su contenido; así como comprobar hechos y tramitar asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia. Todas estas actividades deben ser realizadas en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial.⁴

Los instrumentos públicos notariales otorgados con arreglo a lo dispuesto en la ley producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias que el Notario presencie. Asimismo, producen fe aquellos instrumentos que autoriza el Notario utilizando la tecnología de firmas y certificados digitales de acuerdo a la ley de la materia.^{5,6}

El ingreso a la función notarial se efectúa mediante concurso público de méritos ante jurado calificador, el cual incluye la calificación del *currículum vitae*, un examen escrito y un examen oral, con etapas eliminatorias e irreversibles. Los postulantes deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser peruano de nacimiento.
- b) Ser abogado, con una antigüedad no menor de cinco años.
- c) Tener capacidad de ejercicio de sus derechos civiles.
- d) Tener conducta moral intachable.
- e) No haber sido condenado por delito doloso.
- f) Estar física y mentalmente apto para el cargo.

² El D. Leg. 1049 fue publicado el 26 de junio de 2008.

³ Expedido por el Poder Judicial en el mes de marzo de 2009.

⁴ Artículos 2 y 3 del D. Leg. 1049 y artículo 4 de su Reglamento.

⁵ Artículo 24 del D. Leg. 1049.

⁶ Con relación al uso de la tecnología de firmas y certificados digitales, cabe precisar que el artículo 17 del Reglamento precisa que los Notarios solo podrán emplear aquellos que sean emitidos por la Junta de Decanos de los Colegios de Notarios o de cualquiera de los colegios de Notarios a nivel nacional, de manera directa o en virtud a los convenios que puedan tener celebrados con empresas o instituciones nacionales y/o extranjeras.



- g) Acreditar haber aprobado el examen psicológico ante una institución designada por el Consejo del Notariado⁷. Dicho examen evaluará los rasgos de personalidad, valores del postulante y funciones requeridos para la función notarial.

El Consejo del Notariado es el encargado de determinar la localización de las plazas notariales. De acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, para determinar el número de Notarios en el país se debe considerar la población de la provincia: una provincia con al menos 50 000 habitantes debe contar con no menos de dos Notarios y por cada 50 000 habitantes adicionales se debe contar con un Notario adicional.⁸ Cabe precisar que la función notarial se ejerce en un ámbito territorial provincial; no obstante, el Notario solo puede ubicar su notaría en el distrito señalado en su título.

Con relación a los precios de los servicios notariales, la Gerencia Legal del Indecopi refiere que ni el D. Leg. 1049 ni su Reglamento han regulado aspectos relacionados a dicho concepto.⁹ Al respecto, el Congreso de la República aprobó la Ley 26741, de enero de 1997, que establece que la determinación de los precios de los servicios notariales se rige por la libre competencia. Dicha Ley establece también que el Consejo Notarial, previa aprobación de la Comisión de Libre Competencia del Indecopi, podrá establecer un monto máximo para el cobro de los servicios notariales, cautelando que los Notarios puedan, sobre la base de la oferta y la demanda, cobrar sumas inferiores a la tarifa máxima.¹⁰

Respecto a este último punto, cabe mencionar que en un informe previo, la Secretaría Técnica de la Comisión de Libre Competencia (hoy, Comisión de Defensa de la Libre Competencia) ha manifestado que esta norma “va en contra del régimen económico del Estado contemplado en la Constitución, y enerva la propia razón de ser de la Comisión, en la medida que este órgano funcional no fija ni establece precios en el mercado”¹¹, por lo que la considera inconstitucional y, en consecuencia, opina que debería ser derogada.

1.2. Servicios notariales bajo análisis

De acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 997-2009-EF/10, el estudio “servirá para recoger información con el fin de tomar medidas adicionales para incrementar la competencia y eficiencia de este mercado; y a la vez, poder mejorar las condiciones que favorezcan un adecuado clima de negocios”. En tal sentido, se decidió concentrar el estudio en los servicios notariales con mayor impacto en el *Doing Business Index*, los cuales son presentados en el Cuadro 1.

⁷ El Consejo del Notariado es el órgano del MINJUS encargado de proponer las normas que se requieran para el mejor desenvolvimiento de la función notarial y de supervigilar el cumplimiento de las mismas. Ver. <http://www.minjus.gob.pe/consejonotariado/index.asp> (último acceso: 26 de julio de 2010).

⁸ Artículo 5 del D. Leg. 1049 y artículo 8 de su Reglamento.

⁹ Memorandum N° 1237-2009/GEL.

¹⁰ Artículo 7 de la Ley 26741.

¹¹ Informe Técnico N° 003-2003-INDECOPI/CLC.



Cuadro 1
SERVICIOS NOTARIALES BAJO ANÁLISIS

Categoría - Doing Business Index	Trámite	Servicio notarial
Apertura de una empresa	Constitución de Sociedad ante SUNARP	Escritura Pública que contenga el pacto social y el estatuto
	Registro del nombramiento de directores, administradores, gerentes, apoderados, liquidadores y otros representantes de la sociedad ante SUNARP	Copia certificada notarialmente del acta del órgano competente de la sociedad, en la que conste el acuerdo de nombramiento del directorio, gerente, administrador, liquidador y otros representantes de la sociedad
Registro de propiedades	Inscripción de predio y sus modificaciones ante SUNARP	Escritura Pública de compra-venta de bienes inmuebles

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.



2. MARCO TEÓRICO

2.1. La actividad notarial: el Notario Latino y el *Notary Public*

De acuerdo con Arruñada (1996 y 2007) y Van den Bergh y Montangie (2006), es posible distinguir dos tipos de Notarios: el Notario Latino y el *Notary Public*, los cuales se encuentran normalmente asociados a dos sistemas legales distintos, el *Civil Law System* y el *Common Law System*. La actividad notarial en el Perú se enmarca dentro del Notariado Latino.

La Unión Internacional del Notariado Latino define al Notario Latino como “un profesional legal especialmente designado para dar fe de los actos y contratos que las personas celebran o realizan, para redactar los documentos que formalizan a estos últimos y para dar asesoría legal a aquellos que requieren de sus servicios”.¹²

El origen de la actividad notarial se remonta a finales de la Edad Media y puede ser claramente identificado en los códigos españoles e italianos del siglo XVIII. En la actualidad, los siguientes países mantienen un Sistema Notarial Latino o uno muy similar a éste: España, Bélgica, Francia, Alemania, Grecia, Italia, Países Bajos, Portugal, Austria, El Vaticano, Suiza, Turquía, Perú, Puerto Rico, Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, República Dominicana, el Salvador, Guatemala, Haití, Honduras, México, Paraguay, Uruguay, Japón, Zaire, Senegal y Sudáfrica. Asimismo, la provincia canadiense de Québec sigue el Sistema Notarial Latino.¹³

Los Notarios Latinos proporcionan una serie variada y compleja de servicios que incluyen no solo la autenticación de documentos oficiales¹⁴ sino que, en cierta medida, actúan como un mecanismo de control sobre la legalidad de los contratos y brindan orientación a las partes de los mismos. De esta manera, se afirma que las notarías latinas pueden alcanzar economías de ámbito, en la medida que proveen de manera conjunta servicios públicos (generar certeza legal sobre la autenticidad y legalidad de los contratos) y privados (proveen orientación y reducen la necesidad de contar con abogados para ambas partes del contrato)¹⁵.

La función notarial latina es una función pública en virtud de la delegación de la autoridad del Estado para proveer la forma legal apropiada y de autenticar lo que en otro caso sería una transacción privada, convirtiéndolo en un acto público a través de su registro como documento público. Adicionalmente, los Notarios públicos generan ingresos a partir de los servicios que proveen de manera privada a sus clientes, por tanto, no son servidores públicos, sino empresarios privados a quienes se les ha confiado algunas funciones públicas¹⁶.

Por lo tanto, la profesión notarial es al mismo tiempo una de carácter liberal privado y está sujeta a la regulación del Estado (o de quien él designe). Esto debido a que los Notarios tienen delegada la fe pública, esto es, el poder para autenticar o certificar. Cuando un Notario Latino autentifica o certifica un documento, da fe de los contenidos suscritos ante él y, en consecuencia, testifica el instrumento e imparte sobre él una presunción de autenticidad.

¹² Malavet (1996: 431). Traducción libre del texto: “a legal professional specially designated to attest the acts and contracts that persons celebrate or perform, to draft the documents that formalize the latter and to give legal advice to those who require the services of his office”.

¹³ Malavet (1996).

¹⁴ O “*fides publicae*”.

¹⁵ Arruñada(1996).

¹⁶ Van den Bergh y Montangie (2006).



En contraste con lo anterior, en el caso de los Estados Unidos y el Reino Unido, el Estado establece los requisitos para convertirse en *Notary Public*, pero sus actos se limitan a la autenticación de firmas, esto es, a la verificación de la identidad de las partes. Así, en los Estados Unidos el *Notary Public* es un funcionario público bajo juramento con el poder de realizar una serie de actos legales oficiales, pero no involucra una discreción o juicio significativo. De hecho, en los Estados Unidos no se requiere que el *Notary Public* posea algún tipo de educación o formación práctica específica, sino que por lo general los únicos requisitos son: ser mayor de 18 años, ser capaz de leer y escribir en idioma inglés, no ser un criminal convicto y haber llenado una solicitud y tomando juramento del cargo.¹⁷

Por otro lado, en el *Notary Public* británico, el Notario es un oficial de la ley designado por la *Court of Faculties* cuyas funciones incluyen elaborar, dar fe o certificar bajo su sello oficial escrituras y otros documentos para uso en cualquier lugar del mundo; autenticar dichos documentos bajo su firma y sello oficial para hacerlos aceptables ante las autoridades judiciales u otras autoridades públicas en el país en el que sean usados; entre otras.¹⁸

De acuerdo con lo expuesto, los Notarios en el Sistema Latino contribuyen con las funciones públicas que, bajo el sistema del *Common Law*, son llevadas a cabo por mecanismos ex-post. Según Arruñada (1996), dichas funciones (entre las que se encuentra brindar asistencia a las partes para la adecuada redacción de los contratos) son principalmente realizadas por abogados o compañías especializadas¹⁹.

Es importante tener en cuenta que el notariado debe ser entendido dentro del contexto legal en el que se desarrolla. Y es que, en términos generales, la presunción que favorece a los documentos notariales en países con sistema legal *Civil Law* es más fuerte que la que se deriva de los documentos notariales en los países con sistema *Common Law*. Ello se debe a que en el primer caso la evidencia testimonial es vista como temporal y susceptible de muchos factores subjetivos que pueden afectar su valor, mientras que los documentos son vistos como objetivos y más confiables porque su creación es contemporánea al acto o porque implica un acuerdo entre las partes. Así por ejemplo, tanto el *Notary Public* norteamericano como el británico tienen el poder de certificar; sin embargo el grado de certeza legal que otorgan los Notarios bajo el régimen del *Common Law* no es realmente comparable al que se obtiene en el Notario Latino. Ello se debe a que un documento certificado notarialmente bajo el Sistema Latino está dotado de la más fuerte presunción de veracidad posible y puede ser admitido como evidencia sin necesidad de estar acompañado de un testimonio; mientras que un documento suscrito por un *Notary Public* tiene un efecto probatorio limitado, dado que el sistema legal anglosajón considera que los hechos deben ser probados por declaraciones orales de testigos bajo juramento en una corte.²⁰

El Cuadro 2 presenta un resumen de las principales diferencias entre ambos tipos de Notario.

¹⁷ Malavet (1996).

¹⁸ *Ibíd.*

¹⁹ Arruñada (1996).

²⁰ Malavet (1997).

Cuadro 2
PRINCIPALES DIFERENCIAS ENTRE EL NOTARIO LATINO Y EL *NOTARY PUBLIC*

	Notario Latino	Notary Public
Requisitos para ejercer la actividad notarial^{1/}	<ul style="list-style-type: none"> - Completar una educación legal post-secundaria. - Rendir satisfactoriamente exámenes profesionales. - Completar un periodo de aprendizaje. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ser mayor de 18 años. - Ser capaz de leer y escribir en idioma inglés. - No ser criminal convicto. - Haber llenado la solicitud de postulación y tomado juramento.
Límites geográficos	Existen límites en el número total de posiciones de Notario en un país o estado (reglas <i>numerus clausus</i>).	No existen límites al número de Notarios.
Responsabilidad por actos notariales	<ul style="list-style-type: none"> - Responsabilidad profesional: En caso de falta en el ejercicio de sus funciones, puede ser castigado, censurado, multado, suspendido temporalmente o removido del cargo por la autoridad que lo admite a la profesión o por organizaciones profesionales. Este último hecho implica la pérdida valiosa de reputación profesional y con ello la capacidad del Notario para generar ingresos. - Responsabilidad civil por daños: Es responsable de la correcta identificación de los suscritos, de conocer la forma legal adecuada para ciertos actos jurídicos y de examinar con diligencia ciertos hechos. - Responsabilidad criminal: Posee responsabilidad penal por la certificación de actos falsos. Está obligado a mantener registro permanente de los documentos y a garantizar el uso adecuado de sellos fiscales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Responsabilidad profesional: Por no cumplir con los requerimientos del cargo, por mala conducta o por la condena por ciertos delitos puede ser castigado, censurado, multado, suspendido temporalmente o removido del cargo por la autoridad que lo nombra. La remoción del cargo no implica la pérdida de la capacidad para generar ingresos. - Responsabilidad civil por daños: Solo es responsable de la correcta identificación de los suscritos. - Responsabilidad criminal: Posee responsabilidad penal por la certificación de actos falsos.

1/. En el caso del *Notary Public*, los requisitos presentados son los exigidos en Estados Unidos.

Fuente: Malavet (1996).

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

Es importante mencionar también que los servicios prestados por los Notarios bajo sistemas legales de tradición latina cuentan con características particulares que hacen que los mecanismos típicos de competencia puedan resultar poco adecuados. Como se ha mencionado previamente, los Notarios son empresarios privados a quienes se les han delegado funciones públicas. Por ejemplo, en el Notario Latino a los Notarios se les ha encargado la fe pública, es decir, el poder para autenticar o certificar la validez de ciertos documentos. En este contexto, en su rol de agentes de control de la autenticidad de documentos pueden verse obligados a rechazar determinados trabajos (negarse a autenticar algún documento), lo que tiene efectos negativos sobre sus ingresos en el corto plazo. Esta situación puede generar un conflicto de interés en los Notarios afectando la prestación adecuada de servicios notariales.²¹

²¹ Arruñada (1996).



En general, la provisión de servicios notariales en los Sistemas Latinos presenta externalidades asociadas a los servicios públicos y privados que brindan los Notarios. No solo esto, sino que las notarías pueden alcanzar economías de ámbito, al proveer de manera simultánea servicios públicos (generan certeza legal sobre la autenticidad y legalidad de los contratos) y privados (proveen orientación y reducen la necesidad de contar con abogados para ambas partes del contrato)²². Adicionalmente, la literatura económica ha identificado la existencia de asimetrías de información en la provisión de servicios notariales. Como consecuencia de estas condiciones, los mecanismos de competencia para la provisión de servicios notariales podrían no funcionar de manera adecuada.²³ A continuación se analizan estos temas con mayor profundidad.

2.2. Características de los servicios notariales

La presente sección analiza las principales características económicas de los servicios prestados en el Notario Latino. Tal como se señaló anteriormente, los servicios notariales cuentan con distintas dimensiones, en la medida que la actividad notarial puede involucrar una dimensión pública (al dar fe sobre la legalidad de una transacción) y una dimensión privada (asesoramiento sobre la legalidad); además de estar caracterizados por asimetrías de información, economías de escala y de ámbito, entre otros elementos. Con el objetivo de facilitar el análisis se incluyen dos sub secciones: la primera presenta la distinción entre bienes de búsqueda, experiencia y confianza y la aplica a los servicios notariales; mientras que la segunda describe las fallas de mercado que se presentan en la provisión de este tipo de servicios.

2.2.1. Los servicios notariales como bienes de experiencia o bienes de confianza

Nelson (1970) y Darby y Karmi (1973) realizan una categorización de los bienes y servicios que resulta apropiada para analizar los servicios notariales: bienes/servicios de búsqueda, bienes/servicios de experiencia²⁴ y bienes/servicios de confianza²⁵. En efecto, es posible clasificar a los servicios notariales en las mencionadas categorías dependiendo de la disponibilidad de información con la que cuentan los consumidores sobre las principales características del servicio notarial (por ejemplo, sobre la calidad y precio del servicio).

Dicha clasificación permitirá exponer la manera en que la información que poseen los consumidores sobre la calidad del servicio puede afectar la manera en la que se organiza y funciona el mercado. De manera sucinta, se denomina **bienes de búsqueda**²⁶ a todos aquellos bienes donde la calidad puede ser determinada de manera eficiente antes de la compra (o antes de recibir el servicio). De esta manera, el comprador puede contar con información sobre las características fundamentales de calidad y precio del bien antes de la adquisición del mismo, con lo cual las transacciones se desarrollan en un marco de información completa.

De acuerdo con Nelson (1970), la búsqueda y adquisición de la información sobre las características del bien no necesariamente tiene que ser gratuita, pero el

²² *Ibíd.*

²³ Van den Bergh y Montangie (2006).

²⁴ Nelson, P. (1970). "Information and Consumer Behavior", 78 *Journal of Political Economy* 311 (1970). Citado por Van den Bergh y Montangie (2006), p. 193.

²⁵ Darby, M. y E. Harni (1973) "Free Competition and the Optimal Amount of Fraud", 16 *Journal of Law and Economics* 487 (1973). Citado por Van den Bergh y Montangie (2006).

²⁶ *Search goods.*

beneficio esperado de obtener dicha información debe ser mayor al costo de conseguirla para que su adquisición sea viable.

En los **bienes de experiencia**²⁷, en cambio, las principales dimensiones de calidad no pueden ser determinadas antes de la compra, sino que éstas se descubren una vez que se realiza la compra y se disfruta del bien (como la comida enlatada)²⁸. La imposibilidad para determinar características de calidad del bien antes de la compra puede responder tanto a características físicas propias del bien o servicio como a que el costo de búsqueda de información es demasiado alto, por lo cual es más conveniente probar un bien de manera aleatoria²⁹.

Por lo tanto, las transacciones que se realizan sobre bienes de experiencia se ejecutan en un escenario donde el vendedor cuenta potencialmente con más información que el comprador. Sin embargo, cabe resaltar que si los bienes de experiencia se compran sobre una base regular, los consumidores pueden aprender sobre la calidad del bien a través de la repetición. Cuando existe este tipo de bienes, los proveedores que desean permanecer en el mercado de manera indefinida tienen incentivos para forjarse una reputación de proveedores de bienes de alta calidad, lo cual evita el progresivo deterioro de la calidad de los bienes ofertados en el mercado.

Finalmente, la tercera categoría (en la cual se encontrarían clasificados gran parte de los servicios notariales) corresponde a los **bienes de confianza**³⁰. Este tipo de bienes se caracteriza porque los consumidores enfrentan limitaciones para buscar, determinar e inclusive para aprender a través de la experiencia sobre los principales elementos de calidad del bien o servicio. Dado que el comprador no puede determinar la calidad del bien antes o después de la compra, existe un fuerte componente de asimetría de información respecto a la calidad del bien.

Los servicios notariales presentan características que permiten identificarlos dentro de la tipificación de productos propuesta por Nelson (1970) y Darby y Karni (1973). De acuerdo con el tipo de usuario del servicio notarial, es decir, si es una organización que consume servicios notariales con frecuencia o un consumidor ocasional, la capacidad del cliente para obtener información sobre la calidad (y precio) del servicio varía y, por tanto, varía el grado de asimetría de información que enfrenta en la práctica.

Por ejemplo, un usuario que desee formar por primera –y quizás única– vez una empresa en el Perú y debe recurrir a una notaría para realizar los trámites correspondientes encontrará que los servicios notariales constituyen un “bien de confianza” puesto que no podrá determinar la calidad del servicio notarial antes o después de la compra, a no ser que posteriormente se presenten problemas con el trámite realizado. En cambio, empresas u organizaciones que realizan transacciones notariales de manera sistemática, tienen la posibilidad de aprender sobre las características del servicio notarial a partir de la repetición del consumo, con lo cual, para este tipo de consumidores, los servicios notariales constituirán un “bien de experiencia”.

²⁷ *Experience goods.*

²⁸ Van den Bergh y Montague (2006: 193).

²⁹ Nelson (1970: 314).

³⁰ *Credence goods.*

2.2.2. Fallas de mercado en la provisión de servicios notariales

La provisión de servicios notariales bajo el esquema latino implica la presencia de importantes fallas de mercado, a saber: externalidades³¹, asimetría de información³² entre el Notario y el cliente, economías de ámbito³³ y de escala³⁴.

a) Externalidades

Los servicios brindados por las notarías pueden generar externalidades positivas sobre terceros no directamente involucrados en la transacción (y en última instancia, sobre la sociedad en su conjunto), quienes podrán contar con una mayor “certeza legal” respecto de la validez de una determinada transacción, en comparación con una que no cuenta con una intervención notarial.³⁵ De esta manera, al imponer la obligatoriedad de la intervención de los Notarios en determinadas operaciones, se busca minimizar los efectos sociales negativos de tener transacciones “legalmente inválidas” o con menor “certeza legal”.

Es posible identificar dos tipos de externalidades positivas en la provisión de servicios notariales: aquellas de tipo legal y las de tipo judicial. Las externalidades positivas de tipo legal se generan como consecuencia del rol de “guardianes” de la legalidad que ejercen los Notarios al ser responsables de verificar que los documentos que autentican sean adecuados de acuerdo con las normas legales relevantes³⁶. Esta función es un elemento esencial de la estrategia adoptada por los sistemas legales latinos para facilitar el cumplimiento *ex ante* de la ley y se justifica tanto por los efectos negativos o deficiencias asociadas a los mecanismos de cumplimiento *ex post* de las leyes, como porque resulta deseable contar con un sistema de disuasión o prevención de acuerdos que no sean legales.

En ausencia de algún tipo de regulación, la “certeza legal” (que constituye una externalidad positiva para la sociedad) podría ser provista de manera subóptima debido a que una vez que se provee el servicio y se genera la “certeza legal”, la misma se convierte en un bien público, con lo cual los agentes no pueden apropiarse de los beneficios de la misma y, por lo tanto,

³¹ Se dice que existe una externalidad en el consumo “cuando a un consumidor le afecta directamente la producción o el consumo de otros” y que existe una externalidad en la producción “cuando las decisiones de una empresa o de un consumidor influyen en las posibilidades de producción de otra empresa” (Varian, 1999: 589).

³² Existen asimetrías de información en un mercado cuando consumidores y vendedores no poseen la misma información sobre los bienes que se intercambian (Varian, 1999: cap. 36)

³³ Una empresa muestra economías de ámbito o alcance si el costo de producir N productos distintos de manera conjunta es menor que el costo de producirlos en N diferentes unidades productivas separadas (Fernández-Baca, 2006: 21).

³⁴ Una empresa muestra economías de escala si puede reducir su costo unitario de producción ampliando la escala de operación (Fernández-Baca, 2006: 19).

³⁵ En la legislación peruana esta “certeza legal” es relativa para el caso particular de la concurrencia de acreedores de un bien inmueble. En efecto, de acuerdo al artículo 1135 del Código Civil, cuando concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregar un bien inmueble, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. En este último caso, se prefiere el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Cabe precisar que, de acuerdo al artículo 245 del Código Procesal Civil, un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde: (1) la muerte del otorgante; (2) la presentación del documento ante funcionario público; (3) la presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas; (4) la difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y (5) otros casos análogos.

³⁶ Arruñada (1996).

carecen de incentivos para proveer la cantidad socialmente óptima de la misma.³⁷ Cabe señalar que de acuerdo con Van den Bergh y Montague (2006), los efectos son especialmente perniciosos pues la provisión subóptima de los servicios afecta no solo a las partes del contrato o transacción, sino que tiene efectos potenciales sobre terceros y la sociedad en general.

Además de las externalidades positivas de tipo legal, la actividad notarial genera externalidades positivas de tipo judicial. Estas surgen como consecuencia de la legalidad y valor que las notarías le otorgan a los documentos que autentifican y monitorean. Esta validez actúa como una señal que genera información valiosa pues permite la reducción de los costos de transacción al reducir las necesidades de litigio, lo cual es deseable desde un punto de vista público. De esta manera, la participación de los Notarios genera una externalidad positiva, al reducir la demanda de servicios judiciales y contribuir a la paz legal.³⁸ Dicha información constituye un bien público y en ausencia de algún tipo de regulación sería provista de manera subóptima por el mercado.

Adicionalmente, cuando las características básicas de los servicios notariales están estandarizadas, los costos judiciales disminuyen gracias a la reducción de costos de transacción en dos niveles. En primer lugar, antes de la autentificación notarial se reducen los costos de transacción en las relaciones entre los clientes (que pueden, por ejemplo, redactar contratos con mayor facilidad) y entre los clientes y las notarías (debido a que los documentos a autentificar son estándares). Y, en segundo lugar, se reducen los costos de transacción entre los clientes y terceras partes; categoría que incluye no solo a otros agentes privados con los que alguna de las partes puede contratar posteriormente, sino también al sistema judicial y otras ramas del gobierno. Ambos elementos surgen en la medida que el proceso de autentificación se brinda sobre un servicio o bien intermedio, que será empleado en subsecuentes procesos contractuales.³⁹

En resumen, la actividad de los Notarios Latinos genera una externalidad positiva que se manifiesta bajo la forma de certeza legal y/o de certeza judicial, así como una reducción de los costos de transacción entre los clientes, y entre estos con terceras partes (gracias a la estandarización que ellos generan). Dicha externalidad genera una falla consistente en una demanda mayor a la oferta disponible de servicios notariales, lo que bajo ciertas circunstancias podría justificar la introducción de algún tipo de regulación.⁴⁰

b) Asimetrías de información

De acuerdo con Arruñada (1996), en términos generales, las notarías brindan asesoramiento, conciliación y orientación en el diseño de documentos y contratos, entre otros, como parte de los servicios privados que ofrecen y cuyo objetivo final es permitir la reducción de los costos de transacción.

³⁷ Van den Bergh y Montague (2006) y Arruñada (1996).

³⁸ Arruñada (1996).

³⁹ Ibid.

⁴⁰ El objetivo de la introducción de algún tipo de regulación de los servicios notariales es que estos servicios sean provistos de manera socialmente óptima. No obstante, es necesario evaluar primero que el costo de la regulación no sea mayor que el beneficio social generado por la externalidad positiva.



Adicionalmente, brindan su testimonio para validar los acuerdos a los que llegan sus clientes, garantizando la validez legal de los mismos.

Van den Bergh y Montague (2006) indican que la calidad de los servicios privados brindados por los Notarios tiene tres dimensiones: integridad (imparcialidad y confiabilidad), calidad legal (idoneidad de los documentos) y calidad comercial (tratamiento de los clientes). De éstas, solo la última es directamente observable por el cliente, pues se asocia a la calidad de los servicios ofrecidos a los usuarios durante el proceso de la transacción. No obstante, para los usuarios de los servicios notariales, la calidad legal es la característica o dimensión más importante del servicio contratado, pero es al mismo tiempo la dimensión más difícil de observar. El elemento clave de la calidad legal es qué tan fielmente ha sido expresada la verdadera voluntad de las partes en el documento validado por el Notario, característica que puede ser muy difícil o imposible de observar en el corto plazo por un usuario común.

Dado que la calidad legal de los servicios prestados por las notarías puede no ser verificable en un plazo inmediato (en particular la calidad legal del servicio puede pertenecer a la categoría de bienes de confianza), es posible encontrar asimetrías de información importantes en la relación que entabla el Notario con sus clientes y en las relaciones que establecen éstos con terceras partes; es decir, con aquellos que contraten con los clientes del Notario, quienes, a su vez, valoran el control y estandarización que provee la participación del Notario en determinados procedimientos. Si bien esto ocurre en todo tipo de contrato, adquiere particular relevancia en aquellos procesos que implican el diseño de una “estructura de gobierno corporativo” y más aún en los que crean personas jurídicas, dado el potencial número de personas que van a ser afectadas o contratarán con la empresa y que no pueden estar presentes al momento de su creación.

En un mercado competitivo, la dificultad para determinar y monitorear la calidad legal del trabajo de los Notarios podría resultar en la provisión de servicios notariales con calidad legal subóptima. En este caso, si los consumidores no son capaces de juzgar la calidad de los servicios que reciben, no van a estar dispuestos a pagar, por estos servicios, el precio que corresponde a un servicio de alta calidad, sino que ante la probabilidad de obtener un servicio de calidad inferior solo estarán dispuestos a pagar por un servicio de baja calidad. No obstante, como se señaló previamente, sería posible que los usuarios regulares y más sofisticados de servicios notariales (por ejemplo, bancos o estudios de abogados) puedan generar niveles de conocimiento y experiencia que les permitan reducir estas asimetrías de información.

En suma, la literatura sugiere que los problemas asociados con asimetrías de información en el mercado notarial requieren la creación de un mecanismo de garantías institucionales que garanticen la independencia y calidad de los Notarios y los servicios que brindan⁴¹, así como mecanismos de control *ex ante* que permitan garantizar la idoneidad de los servicios y de los Notarios responsables de brindar los mismos. De esta manera, es posible afirmar que la supervisión por parte de un cuerpo colegiado de Notarios con la capacidad

⁴¹ Arruñada (1996).

de imponer sanciones disciplinarias puede tener como objetivo garantizar la imparcialidad e integridad de los servicios notariales⁴².

Finalmente, la dificultad para determinar la calidad de los servicios legales podría ser menor para los grandes clientes comerciales (como agentes inmobiliarios, bancos y empresas), quienes en su condición de usuarios frecuentes de servicios notariales pueden aprovechar el mecanismo de reputación para lograr una provisión óptima de la calidad en dichos servicios. Este hecho es un elemento importante que debería ser tomado en consideración al diseñar medidas de política que puedan afectar la organización del mercado de Notarios, pues por las condiciones antes descritas, la liberalización del mercado de Notarios podría tender a beneficiar a los clientes más grandes.⁴³

c) Economías de ámbito

De acuerdo con Arruñada (1996), las economías de ámbito tienen origen en dos fuentes. Por un lado, existirían costos de producción comunes, en la medida que tanto los servicios públicos como los privados son llevados a cabo sobre la base de los mismos documentos y actos. Además, la mayoría de actividades realizadas por las notarías son comunes a ambos tipos de servicios. Inclusive, para determinados actos, la intervención de un solo Notario independiente podría reemplazar a los abogados de las partes.

Por otro lado, es posible encontrar economías de ámbito en los costos contractuales dado que tanto los servicios públicos como los privados enfrentan problemas de incentivos y de información asimétrica; y la solución eficiente a ambos tipos de problema requiere de un sistema de garantías e incentivos que aseguren tanto la provisión del servicio público como la calidad del servicio privado.⁴⁴ En este caso, la economía de ámbito proviene del hecho de que un mismo sistema de organización (cuyo costo y operación puede resultar oneroso) podría permitir alcanzar los objetivos de provisión del servicio público y garantizar la calidad del mismo⁴⁵.

d) Dualidad tecnológica y economías de escala

Arruñada (1996) sostiene que la provisión de servicios notariales se caracteriza por presentar una tecnología dual en el sentido que para su adecuada prestación se necesita que las notarías se encuentren físicamente dispersas (de manera tal que permitan el acceso del mayor número de personas a servicios notariales), pero al mismo tiempo se requiere que, hasta cierto punto, determinadas actividades sean coordinadas por una unidad central.

⁴² Kuijpers, Noailly y Volgaard (2005).

⁴³ Van den Bergh y Montagne (2006).

⁴⁴ Arruñada (1996) hace referencia a un sistema de control de la calidad del servicio privado a través de una estructura de incentivos basada en cuasi-rentas (el Notario recibe un ingreso mayor al costo de oportunidad de realizar una actividad alternativa, lo que lo lleva a valorar su condición de Notario y evitar poner en peligro la misma), remuneración variable (los consumidores son libres de elegir realizar sus transacciones con el Notario de su preferencia –dentro de determinadas restricciones, por lo general geográficas– por lo cual buscarán a aquellos que ofrezcan el mejor servicio) y auto-selección (dado un mecanismo de ascenso y selección largo y riguroso, solo aquellos candidatos con el perfil más adecuado podrán alcanzar la posición de Notarios).

⁴⁵ Arruñada (1996).



Dicha unidad central es esencial para alcanzar economías de escala en actividades tales como la selección de nuevos miembros, el control de la calidad de los servicios, mantener permanentemente informados y actualizados a los Notarios, garantizar la preservación de documentos y desarrollar las relaciones con el entorno.

Dadas las fallas de mercado presentes en la provisión de servicios notariales que acabamos de describir, los sistemas de Notario Latino presentan características que difieren de los modelos de mercados perfectamente competitivos, tales como barreras legales a la entrada de nuevos profesionales, regulación de la profesión, obligación legal de demandar servicios notariales para determinados procedimientos, fijación de precios, entre otros⁴⁶. La presencia de este tipo de restricciones ha dado lugar a que surjan tres corrientes de pensamiento sobre el futuro de la regulación y la organización del mercado de servicios notariales en esquemas Latinos:

- Por un lado, se tiene el enfoque que plantea la desregulación del mercado de Notarios. En este grupo se encuentra, por ejemplo, la Comisión Europea de Competencia, que en su Comunicación del 9 de febrero de 2004 afirma que existe importante evidencia empírica que muestra los efectos negativos que una regulación excesiva o anacrónica podría tener sobre los consumidores⁴⁷. No solo esto, sino que opinaba que muchas de estas restricciones limitaban la competencia de manera innecesaria.⁴⁸ En este contexto, se apela a una posible reducción de las limitaciones a la competencia en el Notario Latino, con la finalidad de hacer el sistema más competitivo y similar al *Notary Public*.
- Por otro lado, se argumenta que la organización del mercado de Notarios responde a la presencia de fallas de mercado, en particular problemas de información asimétrica y bienes públicos, por lo que la estructura y organización actual del Notario Latino responde a la búsqueda de esquemas eficientes de organización, como propone Arruñada (1996, 2006 y 2007).
- Finalmente, hay un tercer grupo que, si bien no aboga por el *status quo* de la regulación y organización del mercado de Notarios, propone un proceso de desregulación paulatino y solo tras un riguroso análisis de costo-beneficio. En este grupo se encuentran Van den Bergh y Montangie (2006 y 2007). Estos autores afirman que las características específicas de la profesión notarial bajo el Sistema Latino hacen muy difícil diseñar un mecanismo de regulación óptimo, que esté acorde con el beneficio del interés público y no restrinja la competencia de manera innecesaria.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Traducción libre de “a significant body of empirical research shows the negative effects that excessive or outdated restrictive regulations may have for consumers”. European Commission (2004). *Communication of 9 February 2004*, COM (2004) 83 final, No. 23. Citado por Van den Bergh y Montangie (2006: 197).

⁴⁸ Van den Bergh y Montangie (2006: 190).

2.3. Experiencia internacional

La actividad notarial en general, y bajo el Sistema Latino en particular, presenta características que difieren de los mercados competitivos, es por ello que en los últimos años se han introducido algunos cambios que buscan reducir las restricciones legales en este mercado y promover la competencia. Tal es el caso del proceso de desregulación llevado a cabo en los Países Bajos en 1999, en virtud del cual (i) se liberalizaron los precios (antes las tarifas eran fijas); (ii) se facilitó la entrada a la profesión a través de la eliminación del número máximo de notarías; (iii) se permitió a los Notarios establecer una oficina en cualquier lugar que desearan (previa aprobación de un plan de negocios) y (iv) se reorganizó el control de la calidad, el cual se puso en manos de la Asociación Neerlandesa de Notarios (KNB, por sus siglas en neerlandés).

Dos de las primeras investigaciones sobre los efectos de la liberalización de los servicios notariales son el Reporte de la Comisión Hammerstein para la Evaluación de la Ley Notarial de 1999 y el Reporte de la Oficina Neerlandesa de Análisis de Política Económica (CPB, por sus siglas en neerlandés).

El Reporte de la Comisión Hammerstein para la Evaluación de la Ley Notarial de 1999 menciona entre los beneficios, producto de la competencia en el mercado de Notarios: mayor eficiencia en costos, innovación, cargos orientados a costos y diferenciación de precios. Adicionalmente, la Comisión no pudo hallar evidencia de que la mayor competencia en el mercado de Notarios hubiese afectado negativamente la calidad de los servicios o reducido la integridad profesional, pero acepta que podría haber reducido la oferta de servicios en segmentos particulares de mercado.

Con el objetivo de medir la calidad de los servicios, la Comisión recurrió a la Oficina de Investigación EIM, la cual empleó información del número de registros, donde se encontraron errores en notarías que competían intensamente vía precios y el resto de notarías en 2004, concluyendo que no existían diferencias importantes. Sin embargo, EIM además llevó a cabo una serie de entrevistas con grandes clientes, donde los mismos declararon que se encontraban más conformes con el servicio tras la liberalización del mercado, dado que la calidad del mismo se había mantenido y las tarifas que les cobraban habían bajado⁴⁹.

Por el contrario, el Reporte de CPB no halló diferencias importantes en el nivel de competencia en 1996 (tres años antes de que se publicara la ley que liberaliza la actividad notarial) y 2002 (tres años después de publicada la mencionada ley) para servicios notariales para transacciones de personas naturales y de baja escala. En lo que respecta a la calidad, se midió tanto la satisfacción de los clientes (a través de encuestas), como la calidad en aspectos no observables para los clientes. Las encuestas mostraron un deterioro en la calidad del servicio, en lo relacionado a la percepción de amabilidad y el tiempo dedicado a llevar a cabo la transacción. Asimismo, una comparación entre el número de correcciones sobre documentos notariales realizados por la Oficina de Registro de Tierras entre 1995 y 2003, muestra que la calidad del servicio en zonas con presencia de notarias oligopólicas se ha reducido.

Posteriormente, Nahuis y Noailly (2005) analizaron el impacto de este cambio legislativo en el nivel de competencia en la profesión y la calidad de los servicios notariales. A través de la estimación de dos modelos (uno que parte del supuesto de que un incremento en la competencia recompensa a las firmas eficientes al incrementar sus beneficios y otro que estima el nivel de competencia utilizando datos

⁴⁹ Van den Bergh y Montangie (2006).

de corte transversal en la distribución geográfica de las notarías), los autores encuentran que el nivel de competencia se incrementó después de 1999, año en que se promulgó la nueva Ley Notarial. Sin embargo, el nivel de competencia en el 2002 no difiere de manera significativa del nivel de competencia observado en 1999.

Por otro lado, los autores encuentran que el cambio legislativo no tuvo un efecto positivo en la calidad percibida por los consumidores. En particular, se encontró que la actitud en la prestación del servicio y el tiempo para procesar la transacción empeoraron. Los resultados son similares para el caso de medidas objetivas de calidad, tales como el número de correcciones en actos notariales registrados por el Registro de Tierras.

En suma, tal como afirman Van den Bergh y Montangie (2006)⁵⁰, es posible afirmar que los resultados de las evaluaciones sobre la liberalización de los servicios notariales en los Países Bajos llevadas a cabo desde 2002, no son concluyentes respecto a la introducción de mecanismos de competencia en el mercado de servicios notariales.

En el caso de España, que también ha optado por un Sistema Notarial Latino, los Notarios gozan de la doble condición de funcionarios públicos⁵¹ y de profesionales liberales. No obstante, la condición de funcionarios públicos no exime a los Notarios de estar sujetos a la normativa sobre defensa de la competencia, en particular en lo referido a precios.⁵² En efecto, en marzo de 2010 la Comisión Nacional de la Competencia inició un expediente sancionador contra el Ilustre Colegio Notarial de Asturias en relación con la redacción y aprobación de un acuerdo sobre un sistema de compensación de honorarios entre los Notarios del mencionado colegio, el cual fue adoptado por la Junta Directiva el 17 de diciembre de 2003. En virtud del mencionado acuerdo se establecieron las normas de funcionamiento de un fondo de compensación de aplicación en las poblaciones con dos o más notarías, y en virtud del cual todos los notarios de la población se veían obligados a aportar al fondo el 35% del importe íntegro de los honorarios percibidos por su intervención en los documentos otorgados con habitualidad por Cajas de Ahorro y demás Entidades Oficiales de Crédito. El monto total ingresado al fondo era posteriormente distribuido en partes iguales entre los Notarios. En enero de 2011, el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia resolvió que este acuerdo infringía la prohibición de acuerdos restrictivos de la competencia, imponiendo al Colegio Notarial de Asturias una multa de 50 000 Euros.⁵³

Cabe mencionar que, a diferencia de lo observado en Perú, los precios de los servicios notariales están fijados por la regulación en función del tipo de contrato en el que intervienen y de la importancia económica de la transacción. En opinión de Ciarreta et. al. (2010), la liberalización de precios llevada a cabo en los Países Bajos podría servir de modelo para liberalizar los precios en España, aunque fijando unos precios máximos para determinadas operaciones en las que intervengan pequeños consumidores.

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ En Perú, en cambio, el Notario no es funcionario o trabajador público para efectos de la *función pública* a que se refiere el Capítulo V del Título I de la Constitución Política, como tampoco es servidor público según la Ley de Bases de la Carrera Administrativa y de Remuneraciones del Sector Público, ni autoridad administrativa para la Ley del Procedimiento Administrativo General, ni funcionario o servidor público según el Código Penal (INDECOPI, 2003a).

⁵² Ciarreta et. al. (2010).

⁵³ Ver: <http://www.cncompetencia.es/>



En el caso de Portugal, a partir del año 1923 se empieza a acentuar la funcionarización de los Notarios, proceso que es reforzado en 1949 cuando se nacionaliza la función notarial. No obstante, el modelo presentaba una serie de problemas tales como la existencia de un reducido número de Notarios, elevados costos, alta burocratización y baja calidad en el servicio. Es por ello que el 04 de febrero de 2004 se promulgó el Decreto Ley N° 26/2004, mediante el cual se modifica el estatuto del notariado (Jardim, 2004). El cambio legislativo buscaba combatir los problemas antes mencionados, así como promover la integración al modelo europeo a través de la adopción de los principios del Notario Latino al notariado portugués. Para ello se optó por la “privatización” del notariado, haciendo que los Notarios asumieran una naturaleza de profesionales liberales antes que de funcionarios públicos. De acuerdo al Ministerio de Justicia de Portugal, se espera que el cambio de sistema signifique una reducción en los costos de los actos de mayor relevancia social, solvencia del sistema que garantice la independencia de la actividad y la adecuación de las tarifas al valor de la propiedad y el mercado.⁵⁴

A consecuencia de los cambios introducidos en el sector, éste fue analizado por la Autoridad de Competencia de Portugal (en adelante, AdC) y de dicho análisis derivó ocho recomendaciones para promover la competencia en el notariado, las cuales fueron presentadas al gobierno portugués.⁵⁵ Entre las medidas recomendadas por la AdC destacan las siguientes:

- Eliminación de las limitaciones cuantitativas a la entrada a la profesión, las cuales reducen la oferta y constituyen un incentivo al mantenimiento de los patrones actuales de calidad, precios altos y menos innovación.
- Eliminación de la competencia territorial para atenuar los efectos de la repartición geográfica de mercado, asociada al modelo de *numerus clausus* legalmente instituido.
- Eliminación de las licencias de los Notarios, de manera que la entrada al mercado esté condicionada únicamente al cumplimiento de los requisitos necesarios para adquirir el título de Notario, los cuales están definidos en la legislación vigente.
- Eliminación de la prohibición de la colaboración entre Notarios y de gestionar más de una oficina notarial, las cuales afectarían la consecución de economías de escala y, en consecuencia, la posible transferencia de ganancias de eficiencia a los consumidores.
- Modificación de las normas relativas a publicidad, las cuales prohíben al Notario hacer publicidad con miras a la captación de clientes, en el entendido de que la publicidad constituye un instrumento fundamental para la competencia pues proporciona a los consumidores información acerca de la naturaleza, el precio y la calidad del servicio.
- Liberalización de los precios de los servicios prestados por los Notarios privados en los cuales enfrentan competencia de otras profesiones y adopción de un régimen de precios máximos para los servicios que se mantengan bajo la jurisdicción exclusiva de los Notarios, siempre y cuando se mantengan las restricciones cuantitativas al acceso a la profesión.

⁵⁴ Ver: http://www.portugal.gov.pt/pt/Documentos/Governo/MJ/Apres_Reforma_Notariado.pdf. Último acceso: 7 de setiembre de 2010.

⁵⁵ Autoridade da Concorrência (2007).



Como podemos ver, aun cuando se comparten ciertas características dentro del Sistema Notarial Latino, a nivel internacional no existe un modelo único de promoción de la competencia y las alternativas implementadas son diversas. La reforma implementada en los Países Bajos constituye uno de los casos más ampliamente documentados y analizados. No obstante, los estudios muestran resultados mixtos en el sentido que, si bien se encontró que la liberalización dio lugar a una mayor eficiencia en costos, innovación, cargos orientados a costos y diferenciación de precios; al mismo tiempo la reforma habría causado una reducción de la oferta de servicios en segmentos particulares de mercado, así como una menor calidad en la provisión del servicio.

La experiencia bajo el sistema del *Notary Public* también ha sido documentada. Así por ejemplo, Van den Bergh y Montangie (2006) destacan el caso de la desregulación de los servicios profesionales relacionados con la compra y venta de propiedades en Inglaterra y Gales. Hasta mediados de la década de los 80, la exclusividad para prestar este tipo de servicio estaba reservada para abogados; sin embargo, a partir de 1984, el gobierno británico publicó una norma legal para abolir el monopolio existente y liberalizar los servicios asociados con el registro de transacciones sobre bienes inmuebles a través de la creación de la nueva profesión de “registrador”. Estos profesionales podrían competir con los Notarios en la tarea de registro de transacciones de compra y venta de propiedades.

Uno de los primeros estudios sobre los efectos de la liberalización del servicio de registro de propiedades es aquel llevado a cabo por Farmer, Love, Paterson y Stephen (1988)⁵⁶ hacia finales de 1986, cuando la legislación para la creación de la profesión de “registrador” ya se había publicado, pero estos profesionales aún no ingresaban al mercado. Con el objetivo de establecer este efecto, los autores llevaron a cabo una encuesta a una muestra representativa de Notarios en Inglaterra y Gales para determinar cómo responderían ante una mayor competencia en los servicios de registro de propiedades, encontrando una tendencia a reducir los precios⁵⁷.

Posteriormente, Gillanders, Love, Paterson y Stephen (1992)⁵⁸ llevaron a cabo una encuesta enfocada en la tarifa por la prestación de un servicio simple de registro entre noviembre y diciembre de 1989. Los autores encuentran que los cargos que se cobraban por los servicios asociados a la compra y venta de una propiedad se habían reducido en una muestra representativa, presumiblemente por el efecto de la mayor competencia por parte de los nuevos profesionales que ofrecían estos servicios.

Sin embargo, estudios posteriores, como el de Love, Patherson y Stephen (1994), encontraron que el precio de los servicios de registros de propiedad se había incrementado. Lo que resulta más importante, los investigadores hallaron que dichos servicios se habían encarecido aún más cuando el servicio era prestado por un abogado que por otro profesional licenciado para la actividad de registro. De acuerdo con la interpretación de los investigadores, los servicios no solo se habían encarecido, sino que se habían creado dos mercados; uno de servicios de registro en manos de abogados que corresponde a un mercado de mayor calidad con mayor precio, y uno de registro por otros profesionales que, en contraste, tendría una menor calidad con menor precio.

⁵⁶ Farmer et. al. (1988).

⁵⁷ Ver: Van den Bergh y Montangie (2006: 189-214).

⁵⁸ GILLANDERS, D., LOVE, J., PATERSON, A. y STEPHEN, F. (1992). “Spatial Aspects of Deregulation in the Market for Legal Services”. *26 Regional Studies* 127 (1192). Citado Van den Bergh y Montangie (2006).

Con la finalidad de explicar el fenómeno anteriormente descrito, Love y Stephen (1996) plantean que las tarifas están sujetas a la competencia local efectiva y que dada la baja entrada de “registradores” en el mercado, en muchas localidades las notarías seguían manteniendo su poder de mercado.⁵⁹ Asimismo, afirman que el hecho que los “registradores” solo pudieran realizar una de las distintas funciones que pueden llevar a cabo los Notarios limitaba la posibilidad de mitigar riesgos al diversificar sus actividades. La limitada posibilidad de diversificar el riesgo generaba que los “registradores” enfrentaran un mayor riesgo y que, por tanto, sus tarifas no pudieran ser menores con relación a la de los Notarios.

2.4. Casuística nacional

Resulta de interés analizar los casos de prácticas anticompetitivas en el mercado de Notarios en el Perú. En los últimos años se ha registrado solamente una denuncia de este tipo, la cual fue presentada por el Dr. Julio Antonio del Pozo, en contra del Colegio de Notarios de Lima (en adelante, CNL) por infracción a la cláusula general del artículo 6 del Decreto Legislativo N° 701, Decreto Legislativo contra las Prácticas Monopólicas, Controlistas y Restrictivas de la Libre Competencia. La práctica denunciada fue la celebración de un Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Registro Predial Urbano y el CNL mediante el cual se establecía como Costo Único Preferencial de Formalización la suma de S/. 120 con el objetivo de que los propietarios y adquirientes de bienes inmuebles inscritos en el mencionado Registro puedan acceder a la inscripción de los actos jurídicos que celebren con respecto a dichos bienes.

El informe técnico emitido por la Secretaría Técnica de la Comisión de Libre Competencia (hoy, Comisión de Defensa de la Libre Competencia) sostiene que, al recomendar un precio referencial a sus agremiados, el CNL fijaba un precio, conducta que es sancionada bajo la regla *per se*. De allí que, a pesar de que el acuerdo no era vinculante a todos los agremiados, la recomendación a los Notarios fue sancionada por la Comisión.⁶⁰

Adicionalmente, existen algunos trabajos que a nivel nacional han buscado evaluar el impacto de la labor notarial en la formación de valor de las propiedades en el Perú.

Así por ejemplo, el Instituto Libertad y Democracia – ILD (2004) sostiene que los beneficios generados por el programa de formalización de predios urbanos y empresas en el Perú (1991 – 2002) son amplios y que la desactivación de este sistema, iniciada por los Notarios, destruiría dichos beneficios, generando costos adicionales. Además, ILD (2007) sostiene que el CNL cobra altas sumas por dar fe de transacciones sobre activos sin añadir mayor seguridad e impide que los pobres utilicen sus activos para generar riqueza, lo que a su vez tiene como consecuencia menor inversión, peores viviendas, menor acceso al crédito, entre otros. Por ello, en el libro se aboga por una redefinición de la actuación notarial, la cual debería orientarse a generar un valor agregado significativo.

Por su parte, Webb et. al. (2006) cuestionan la validez empírica de las cifras presentadas por ILD (2004) y sostienen que el derecho de propiedad no se crea con

⁵⁹ LOVE, J. y F. STEPHEN (1996). “Deregulation of Legal Services Markets in the UK: Evidence from Covenancing”. *Hume Papers on Public Policy* 53. Citado en Van den Bergh y Montangie (2006).

⁶⁰ Ver: INDECOPI (2003b). Cabe precisar que en opinión de la Secretaría Técnica y considerando que no hubo efecto negativo en el mercado debido a que el convenio no se había ejecutado, la multa fue fijada en 0,5 UIT.



un solo acto ni por la acción de una sola institución sino que es un valor relativo que se construye con la participación de diversos actos y actores.



3. ANÁLISIS ECONÓMICO

3.1. Caracterización de la oferta

Las características de la oferta de servicios notariales en el Perú vienen determinadas en gran medida por el marco legal que regula esta actividad. Uno de los aspectos más importantes en los que podemos apreciarlo es en la determinación de las plazas notariales. En efecto, las plazas notariales vigentes a la fecha de publicación del Decreto Legislativo del Notariado no pueden ser reducidas. Además, la creación de nuevas plazas, a cargo del Consejo del Notariado, está supeditada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) una provincia que cuente con al menos 50 000 habitantes debe tener al menos dos Notarios, y
- b) por cada 50 000 habitantes adicionales, la provincia debe tener al menos un Notario más.

Sobre la base de las condiciones descritas anteriormente y tomando en consideración información del Censo Nacional 2007: XI de Población y VI de Vivienda, se calculó el número mínimo de Notarios que debería existir en cada Colegio de Notarios. Los resultados son presentados en el Cuadro 3. Como se aprecia, en nueve casos, el número mínimo de Notarios calculado de acuerdo a los criterios dispuestos en la legislación vigente es mayor que el número de Notarios existente en febrero de 2010. Cabe mencionar que las mayores diferencias son registradas en los Colegios de Notarios de Lima, Cajamarca, La Libertad y Piura, y Tumbes.



Cuadro 3
NÚMERO DE NOTARIOS SEGÚN COLEGIO DE NOTARIOS

Colegio de Notarios	Nº Notarios^{1/}	Mínimo de Notarios que debería haber según D. Leg. 1049
Amazonas	10	5
Ancash	21	17
Apurímac	9	7
Arequipa	29	24
Ayacucho	17	11
Cajamarca	13	31
Callao ^{2/}	37	36
Cusco y Madre de Dios	36	28
Huancavelica	5	10
Huánuco y Pasco	26	21
Ica	27	16
Junín	29	27
La Libertad	21	35
Lambayeque	20	24
Lima	135	153
Loreto	12	21
Moquegua	8	4
Piura y Tumbes	27	41
Puno	25	28
San Martín	16	16
Tacna	10	6
Ucayali	5	9
Total	538	570

1/ A febrero de 2010.

2/ El Colegio de Notarios del Callao incluye a los Notarios de la Provincia Constitucional del Callao y de las provincias pertenecientes a la Región Lima.

Fuente: Consejo del Notariado.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

Si bien se espera que exista una relación positiva entre la demanda por servicios notariales y la población total de una localidad; la población no es el único criterio determinante de la demanda de servicios notariales. En particular, en el caso de los servicios notariales relacionados con la constitución de empresas y el registro de propiedades, se esperaría que la demanda por servicios notariales también esté vinculada con el nivel de actividad económica de la localidad.

El uso de un único criterio (en este caso la población) para determinar el número de Notarios en una localidad puede dar lugar a dos situaciones: (i) que en una provincia con una población relativamente baja, la oferta de servicios notariales sea insuficiente, o (ii) que a una provincia con una población relativamente alta pero con un bajo nivel de actividad registral se le asigne un número innecesariamente alto de plazas notariales.

Bajo el supuesto de que las notarías compiten entre sí para ofrecer mejores servicios al menor precio, una inadecuada determinación del número de plazas notariales podría verse reflejada en precios altos, baja calidad en el servicio y falta de provisión



de servicios a ciertos usuarios. Es por ello que se considera importante incorporar en la determinación del número de Notarios por localidad, otras variables, además de la población, que reflejen de manera más precisa la demanda por este tipo de servicios (por ejemplo, el nivel de actividad económica).

Un segundo aspecto de la oferta de servicios notariales que está determinado por criterios legales es el referido a las características del ejercicio de la función notarial. En efecto, de acuerdo a la legislación vigente la función notarial debe ser ejercida en forma personal, autónoma, exclusiva e imparcial. En tal sentido, el Notario tiene prohibido contar con más de una oficina notarial, así como delegar parcial o totalmente sus funciones.⁶¹ Dichos requerimientos están vinculados con la naturaleza misma de la función notarial que es de carácter público, en el sentido que la Ley ha provisto a los Notarios la potestad de dar fe pública, controlar la legalidad de determinados actos y eliminar una incertidumbre jurídica mediante la tramitación de procedimientos no contenciosos.

Adicionalmente, tanto el D. Leg. 1049 como su Reglamento establecen que un Notario solo puede proveer servicios notariales dentro del ámbito geográfico de la provincia a la que está adscrito, limitando que el Notario pueda competir con los Notarios de otras localidades.

Un tercer aspecto en el que la oferta de servicios notariales es afectada por la legislación vigente es la infraestructura mínima con que debe contar cada Notario. De acuerdo a lo establecido en los incisos h) e i) del artículo 16 del D. Leg. 1049, los Notarios deben acreditar ante sus Colegios que cuentan con la infraestructura física y tecnológica mínima.

El artículo 10 del Reglamento precisa que, como infraestructura física mínima, cada Notario requiere contar por lo menos con un ambiente privado distinto al de atención al público para las audiencias de separación convencional. Además, establece que la infraestructura tecnológica mínima para las notarías ubicadas en Lima, en las capitales de departamento y en la Provincia Constitucional del Callao incluye al menos lo siguiente:

- a) Teléfono y fax
- b) Sistema de protección electrónico y estabilizador de corriente.
- c) Computadora (mínimo Pentium IV), impresora y escáner para la elaboración de instrumentos públicos protocolares.
- d) Software de datos de seguimiento de contratos con información centralizada y uso de base de datos.
- e) Software para confección de índices.
- f) Red Lan (en caso de tener más de una computadora).
- g) Internet (como mínimo 512 KBPS de subida y cortafuegos, de existir disponibilidad del servicio).
- h) Elementos de seguridad (hardware y software) que garanticen la integridad de los documentos electrónicos y físicos y de la información, mediante el uso de firmas y certificación digital.
- i) Lectora de huellas biométricas.

Un cuarto aspecto de la oferta de servicios notariales, que es regulado por el marco legal vigente, es el referido al uso de publicidad. De acuerdo al artículo 17 del D. Leg. 1049, el uso de publicidad que contravenga lo dispuesto en el Código de Ética del notariado peruano se encuentra prohibido. Cabe precisar que el Código de Ética del

⁶¹ Ver artículos 3 y 17 del D. Leg. 1049.

notariado peruano⁶² establece que “toda clase de publicidad, por cualquier medio de comunicación social, con excepción de avisos escritos que se limiten a anunciar el nombre del Notario, su dirección y horario de trabajo” afectan la ética del Notario (artículo 7).

Este tipo de prohibiciones tiene como efecto profundizar las asimetrías de información existentes entre el Notario y sus clientes, ya que impide que estos últimos cuenten con información completa respecto a los precios y otras características de los servicios notariales.

En opinión de la Gerencia, la flexibilización de las restricciones a la publicidad contribuiría a mejorar las condiciones de competencia en este mercado, ya que los consumidores manejarían información de mayor calidad, lo que les permitiría tomar decisiones de consumo eficientes. Además, se espera que en el largo plazo la búsqueda de la satisfacción de las necesidades de los consumidores promueva la eficiencia y la innovación en la provisión de este tipo de servicios.

3.2. Caracterización de la demanda

En el caso peruano, la demanda por servicios notariales se deriva de requerimientos legales para otorgarle validez a diferentes tipos de acuerdos y contratos. Además, tal como se ha mencionado anteriormente, los Notarios testifican los documentos suscritos ante él, dándoles una presunción de autenticidad.

El Cuadro 4 muestra la cantidad promedio anual (máxima y mínima) de los servicios notariales que tienen incidencia en el *Doing Business Index*, de acuerdo a los datos recogidos por la Gerencia, mediante encuestas a las notarías de Lima⁶³.

Cuadro 4
CANTIDAD PROMEDIO ANUAL POR NOTARÍA DE LOS SERVICIOS
NOTARIALES BAJO ESTUDIO EN LIMA, 2009

Servicio notarial	Cantidad promedio anual ^{1/}	Cantidad anual máxima ^{2/}	Cantidad anual mínima ^{3/}
Copia certificada notarialmente del acta del órgano competente de la sociedad, en la que conste el acuerdo de nombramiento del directorio, gerente, administrador, liquidador y otros representantes de la sociedad. ^{4/}	831	3 600	24
Escritura Pública de compra-venta de bienes inmuebles. ^{5/}	580	3 480	12
Escritura Pública de constitución social de una empresa. ^{6/}	319	3 456	3

1/ Valor promedio de las cantidades promedio de los servicios notariales en cuestión.

2/ Valor máximo de las cantidades promedio de los servicios notariales en cuestión.

3/ Valor mínimo de las cantidades promedio de los servicios notariales en cuestión.

4/ Total de respuestas válidas utilizadas = 8.

5/ Total de respuestas válidas utilizadas = 89.

6/ Total de respuestas válidas utilizadas = 90.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

⁶² Aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-85-JUS.

⁶³ En coordinación con los Colegios de Notarios de Lima y Callao se remitieron encuestas a todas las notarías pertenecientes a los mencionados colegios. Debido al bajo número de respuestas de las notarías pertenecientes al Colegio de Notarios del Callao, solo se presentan los resultados de las encuestas respondidas por notarías de Lima (ver Sección 5).



De manera complementaria, se solicitó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, SUNARP) estadísticas acerca de la cantidad de empresas constituidas, inscripción de bienes inmuebles y transferencia de bienes inmuebles, por oficina registral. Los datos remitidos fueron agrupados de acuerdo a los Colegios Notariales correspondientes a la provincia en la que se ubica la oficina registral, con lo cual fue posible calcular un promedio anual por Notario para cada uno de los procedimientos. Los resultados se muestran en los Cuadros 5, 6 y 7.

Se aprecia que existe una gran dispersión en la demanda promedio enfrentada por los Notarios por servicios involucrados en la constitución de empresas y el registro de propiedades. En efecto, en el 2009 los Notarios con mayor demanda por servicios involucrados en la constitución de empresas se ubicaron en Lima, La Libertad, Ucayali y Arequipa. Por otro lado, en el caso de los servicios involucrados en el registro de propiedades, los Notarios que enfrentan una mayor demanda son los pertenecientes a los Colegios Notariales de Cajamarca, San Martín, Ica y La Libertad (inmatriculación de bienes inmuebles); así como los de Lima, Arequipa y La Libertad (transferencia de bienes inmuebles).

Asimismo, se aprecia que las regiones con mayor producto bruto interno suelen ser las que presentan una mayor demanda promedio por Notario, en particular en los casos de inscripción de empresas y transferencia de bienes inmuebles. Esto refuerza la idea de que el nivel de actividad económica debería ser un criterio a incorporar en la determinación del número de Notarios.



Cuadro 5
INSCRIPCIÓN DE EMPRESAS: PROMEDIO ANUAL POR NOTARIO SEGÚN
COLEGIO NOTARIAL, 2004-2009

Colegio Notarial	2004	2005	2006	2007	2008	2009	PBI^{1/}
Lima ^{2/}	140	160	187	214	239	244	90 970
Ucayali	137	148	156	195	197	155	1 808
La Libertad	88	98	121	136	157	162	8 304
Cajamarca	88	105	120	148	152	127	4 596
Arequipa	79	92	101	127	142	138	9 996
Loreto	76	81	89	113	113	114	3 259
Tacna	71	74	94	113	106	126	2 308
Puno	65	69	82	103	85	84	3 631
Piura y Tumbes	53	61	77	87	98	97	7 750
Cusco y Madre de Dios	52	59	79	96	87	80	5 142
Lambayeque	42	52	56	73	87	84	4 603
Huancavelica	33	39	70	99	67	82	1 384
Moquegua	46	49	50	81	80	71	2 381
Junín	38	43	50	82	73	74	5 619
Apurímac	32	37	49	92	73	72	747
Ayacucho	31	38	59	64	69	93	1 677
San Martín	53	66	48	58	64	65	2 178
Ancash	28	30	35	69	90	69	6 459
Callao	35	44	46	56	62	63	n.d.
Ica	36	38	43	54	60	58	5 309
Huánuco y Pasco	30	44	44	58	57	55	3 602
Amazonas	28	33	34	36	35	45	1 097

1/ En millones de nuevos soles constantes de 1994.

2/ Incluye el PBI correspondiente al Colegio Notarial de Callao.

Nota: El cuadro fue elaborado bajo el supuesto de que el número total de Notarios por Colegio Notarial se mantuvo constante entre los años 2004 y 2009.

Fuente: SUNARP, INEI.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.



Cuadro 6
INMATRICULACIÓN DE BIENES INMUEBLES: PROMEDIO ANUAL POR NOTARIO
SEGÚN COLEGIO NOTARIAL, 2004-2009

Colegio Notarial	2004	2005	2006	2007	2008	2009	PBI^{1/}
Cajamarca	4 702	3 113	1 729	1 810	1 191	2 025	4 596
La Libertad	7 309	1 442	850	851	1 213	951	8 304
Piura y Tumbes	7 715	913	816	578	765	626	7 750
Ayacucho	979	1 549	829	4 994	828	913	1 677
San Martín	2 755	412	1 555	1 557	1 761	1 167	2 178
Apurímac	1 562	649	901	4 360	1 254	430	747
Lima ^{2/}	5 298	308	389	407	419	538	90 970
Puno	1 096	1 315	1 157	1 183	984	838	3 631
Ica	717	644	453	2 338	1 360	1 035	5 309
Ucayali	804	743	1 530	924	615	719	1 808
Junín	576	727	2 251	355	425	302	5 619
Huancavelica	376	28	18	3 090	496	448	1 384
Amazonas	129	716	1 192	1 094	534	222	1 097
Arequipa	1 207	493	546	339	634	454	9 996
Ancash	934	558	736	500	391	349	6 459
Huánuco y Pasco	276	247	1 342	520	525	332	3 602
Tacna	1 431	240	335	161	568	301	2 308
Lambayeque	500	389	458	484	249	240	4 603
Loreto	459	537	275	361	258	390	3 259
Callao	293	295	353	258	329	380	n.d.
Cusco y Madre de Dios	458	468	211	139	202	336	5 142
Moquegua	571	349	222	112	228	88	2 381

1/ En millones de nuevos soles constantes de 1994.

2/ Incluye el PBI correspondiente al Colegio Notarial de Callao.

Nota: El cuadro fue elaborado bajo el supuesto de que el número total de Notarios por Colegio Notarial se mantuvo constante entre los años 2004 y 2009.

Fuente: SUNARP, INEI.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

Cuadro 7
TRANSFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES: PROMEDIO ANUAL POR NOTARIO
SEGÚN COLEGIO NOTARIAL, 2004-2009

Colegio Notarial	2004	2005	2006	2007	2008	2009	PBI ^{1/}
Lima ^{2/}	479	539	617	728	768	883	90 970
Arequipa	425	521	479	479	563	559	9 996
La Libertad	338	365	493	573	655	544	8 304
Ancash	321	316	384	409	434	470	6 459
Ucayali	198	214	367	411	472	518	1 808
Lambayeque	262	261	275	378	462	539	4 603
Tacna	231	249	332	385	417	489	2 308
Callao	255	254	267	387	404	439	n.d.
Moquegua	241	260	277	264	280	282	2 381
Loreto	197	221	226	246	294	297	3 259
San Martín	73	88	116	170	292	329	2 178
Piura y Tumbes	142	144	148	178	227	225	7 750
Junín	128	116	168	163	147	171	5 619
Huánuco y Pasco	54	68	84	132	217	181	3 602
Cusco y Madre de Dios	97	137	127	98	107	122	5 142
Ica	58	108	73	53	77	78	5 309
Apurímac	35	52	42	63	90	78	747
Amazonas	12	34	39	53	120	55	1 097
Cajamarca	31	32	57	60	60	71	4 596
Puno	38	52	42	55	51	56	3 631
Huancavelica	10	4	11	12	12	16	1 384
Ayacucho	3	3	2	2	5	4	1 677

1/ En millones de nuevos soles constantes de 1994.

2/ Incluye el PBI correspondiente al Colegio Notarial de Callao.

Nota: El cuadro fue elaborado bajo el supuesto de que el número total de Notarios por Colegio Notarial se mantuvo constante entre los años 2004 y 2009.

Fuente: SUNARP, INEI.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

3.3. Condiciones de competencia

La presente sección intenta determinar en qué medida el funcionamiento del mercado de servicios notariales se acerca a lo esperado en un mercado perfectamente competitivo, en particular en lo que se refiere a los servicios involucrados en las actividades de apertura de una empresa y registro de propiedades. Para ello se evalúa el grado de cumplimiento de los siguientes supuestos que caracterizan un mercado competitivo: (i) el bien o servicio es homogéneo, (ii) la información es perfecta, (iii) los productores son tomadores de precios, (iv) no existen costos de transacción, (v) no existen externalidades y (vi) existe libre entrada y salida del mercado.⁶⁴

⁶⁴ Carlton y Perloff (2000: 57). Los autores incluyen también un séptimo supuesto referido a la perfecta divisibilidad del producto (esto es, se pueden producir y comprar pequeñas fracciones del producto), el cual no es analizado en el presente documento por no ser aplicable al caso de servicios.



3.3.1. Servicio homogéneo

Como hemos visto anteriormente, en el caso peruano los servicios de un Notario son parte de los requerimientos legales para otorgarle validez a diferentes tipos de acuerdos y contratos. En efecto, de acuerdo al artículo 2 del D. Leg. 1049, el Notario da fe de los actos y contratos que ante él se celebran, comprueba hechos y tramita asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia. Además, el artículo 24 del mencionado decreto establece que los instrumentos públicos notariales, otorgados con arreglo a lo dispuesto en la Ley, producen fe respecto a la realización del acto jurídico y de los hechos y circunstancias presenciadas por el Notario. En tal sentido, podemos afirmar que, a pesar de la diversidad de servicios notariales existentes, el servicio prestado por un Notario es, en principio, sustituible por el prestado por otro Notario.

No obstante, tal como sucede con la mayoría de los servicios, podría existir heterogeneidad en la calidad de la prestación del servicio notarial. Por ejemplo, ante dos notarías que proveen servicios similares en términos de calidad y tiempo requerido para la prestación del servicio, un consumidor podría preferir acudir a la notaría más cercana o a la que le provea de estacionamiento para su vehículo.

Adicionalmente, de acuerdo a la información recogida en las entrevistas sostenidas con diversos agentes de mercado y a lo expresado en las encuestas a las notarías de Lima y Callao, los servicios notariales prestados por distintas notarías podrían diferenciarse entre sí en el sentido que algunas ofrecen servicios complementarios que facilitan los trámites de los consumidores. Tal es el caso de las notarías que además de proveer Escrituras Públicas de constitución social de empresas, por ejemplo, incluyen dentro del mismo servicio el traslado de documentos a la SUNARP.

Lo anterior se ve reflejado también en el tiempo que les toma a las notarías de Lima brindar sus servicios. Tal como se puede apreciar en el Cuadro 8, existe una gran dispersión en el tiempo requerido por las notarías de Lima para brindar una serie de servicios notariales. Así, por ejemplo, mientras que una notaría puede tomar 15 minutos para brindar el servicio de escritura pública de constitución social de una empresa, en otra la provisión de este servicio puede tomar hasta nueve días. En tal sentido, el tiempo que demora la provisión del servicio es otra variable que podría añadir cierto grado de heterogeneidad a los servicios notariales.

Cuadro 8
TIEMPO REQUERIDO PARA LA PROVISIÓN DE UNA MUESTRA DE
SERVICIOS NOTARIALES EN NOTARÍAS DE LIMA (EN HORAS)

Servicio notarial	Tiempo promedio	Tiempo promedio mínimo	Tiempo promedio máximo
Escritura Pública de compra-venta de bienes inmuebles	45,16	0,08	240,00
Escrituras Públicas de Constitución de Garantía Hipotecaria	39,53	0,25	192,67
Escrituras públicas de Constitución y Modificación de Personas Jurídicas no Societarias	35,96	0,25	336,00
Escritura Pública de constitución social de una empresa	31,58	0,25	192,00
Acta protocolar de transferencia de bienes inmuebles	31,28	0,17	266,33
Constitución de garantías mobiliarias	29,64	0,25	240,00
Legalización de documentos	12,50	0,02	360,00

Nota: El total de respuestas válidas utilizadas por servicio notarial varía entre 33 y 52.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

3.3.2. Información perfecta

Este supuesto implica que toda la información relevante sobre el mercado, incluyendo la calidad y el precio del producto, son conocidos por todos los ofertantes y demandantes. En el mercado de servicios notariales, en muchos casos, este supuesto no se cumple.

Tal como se mencionó anteriormente, la teoría económica sostiene que para muchos consumidores no es posible evaluar ex ante la calidad de los servicios notariales o incluso una vez que dichos servicios fueron prestados. Es decir, los servicios notariales constituyen ejemplos de bienes de experiencia o bienes de confianza (ver Sección 2.2). Esto se explica en parte por el hecho que muchos de los servicios provistos por los Notarios implican un conocimiento sobre el marco legal vigente que no necesariamente es compartido por toda la población.

Por otro lado, no es fácil para un consumidor conocer los precios de los servicios ofrecidos por distintas notarías. En efecto, las notarías no suelen publicar sus precios en sus locales ni en sus páginas web, con lo cual un usuario que desee comparar honorarios de distintos Notarios deberá acercarse personalmente a las notarías o, en su defecto, hacer las consultas vía telefónica⁶⁵. Al respecto cabe mencionar que, a fines de 2010, la Oficina Regional del Indecopi en Cusco recibió la denuncia de la Asociación Civil Defensoría del Vecino hacia 11 Notarios de dicho departamento (Expedientes N° 173-2010/CPC-INDECOPI-CUS al 183-2010/CPC-INDECOPI-CUS) alegando que en sus notarías no se cumplía con publicar y/o contar con una lista de precios de fácil acceso a los usuarios de los servicios notariales que prestan. En 10 de dichos casos se declaró fundada la denuncia, puesto que se acreditó que las notarías no tenían publicadas la lista de precios de los servicios notariales ofertados. En agosto de 2011, los 11 casos se



encuentran en apelación ante la Sala de Defensa de la Competencia N° 2 del Indecopi. La falta de información sobre precios y otros atributos del servicio, implican costos de transacción para el consumidor y, en la práctica, hacen difícil la comparación de precios cobrados por brindar servicios notariales.

3.3.3. Tomadores de precios

Este supuesto implica que tanto ofertantes como demandantes del bien o servicio no pueden influir individualmente en el nivel de precios, sino que éste se determina en el mercado por la interacción de la oferta y la demanda y es tomado, así como dado por cada agente.

En el caso del mercado notarial, podemos encontrar una alta dispersión de precios cobrados por la prestación de servicios notariales, tal como se evidencia en el Cuadro 9, el cual presenta estadísticas de precios de 16 de los servicios notariales más demandados durante el año 2009. El hecho que no exista un único precio por el servicio indicaría que es posible para los Notarios establecer precios diferenciados para un mismo servicio, sin que ello resulte necesariamente de una diferencia en los costos del servicio. Desde una perspectiva económica, el establecimiento de precios distintos para prestaciones equivalentes, solo es posible si el Notario tiene poder de mercado⁶⁶ (es decir, no es tomador de precios).

⁶⁶ El poder de mercado es definido como la habilidad de una empresa de elevar sus precios por encima de sus costos marginales. Traducción libre de Motta (2004), p. 115: "*Market power is defined as the ability of a firm to raise prices above its marginal cost*".

Cuadro 9
PRECIOS EN NUEVOS SOLES DE SERVICIOS FRECUENTES PRESTADOS POR
NOTARÍAS DE LIMA

Servicio notarial	Cantidad promedio mensual (2009)	Precio máximo promedio (nuevos soles)	Precio mínimo promedio (nuevos soles)
Legalización de documentos	3 647,96	137,09	71,66
Cartas notariales	1 802,32	40,90	14,27
Autorización de viajes de menor	121,75	42,32	22,50
Acta protocolar de transferencia de bienes muebles	98,04	585,30	404,48
Escritura Pública de transferencia de bienes muebles	93,25	169,80	138,83
Copia certificada notarialmente del acta del órgano competente de la sociedad, en la que conste el acuerdo de nombramiento del directorio, gerente, administrador, liquidador y otros representantes de la sociedad	69,25	44,23	10,42
Escritura Pública de compra-venta de bienes inmuebles	48,31	1 271,81	409,09
Escrituras Públicas de otorgamiento de poderes	35,50	257,25	153,80
Escritura Pública de constitución social de una empresa	26,62	655,95	248,28
Escrituras Públicas de constitución de garantía hipotecaria	20,44	581,47	292,83
Asuntos no contenciosos	10,67	966,05	367,23
Escrituras Públicas de constitución y modificación de personas jurídicas	10,08	510,00	253,00
Constitución de garantías mobiliarias	6,82	385,84	233,52
Escrituras Públicas de constitución y modificación de personas jurídicas no societarias	6,82	637,33	302,79
Escrituras Públicas de Testamento	2,77	695,05	458,96

Notas: - Se han resaltado los servicios notariales en los que se centra el estudio.
 - Solo se presentan los servicios notariales cuya cantidad promedio mensual es mayor a 10.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

3.3.4. Ausencia de costos de transacción

De acuerdo con Coase (1937)⁶⁷, los costos de transacción tienen su origen en tres factores: (i) la especificidad de los activos, (ii) la incertidumbre y (iii) la frecuencia de las transacciones. Si bien los activos involucrados en la prestación de servicios notariales posiblemente no constituyan inversiones específicas en un sentido económico, los otros dos factores sí estarían presentes en este mercado.

En efecto, desde el punto de vista de los usuarios, existiría incertidumbre respecto a las características de los servicios notariales como precio, calidad y oportunidad de entrega del servicio notarial, en los cuales se observa una alta dispersión (ver Cuadros 8 y 9). Para el usuario, reducir dicha incertidumbre solo sería posible luego de incurrir en costos de transacción asociados con la búsqueda e investigación respecto de los precios, calidad y otras características del servicio notarial.

El efecto que tiene la asimetría de información en los costos de transacción de uso del sistema notarial, se potencia en el caso de los usuarios poco frecuentes

⁶⁷ COASE, R. (1937). "The nature of the firm: Origin". En: *Económica*, nueva serie, Vol. IV, noviembre pp. 386-405. Citado en Fernández-Baca (2006).



del sistema. Contrariamente a lo que ocurre en el caso de los usuarios frecuentes y sofisticados del sistema (bancos, estudios legales, corporaciones), quienes pueden dejar de demandar los servicios de un determinado Notario ante alguna falla del servicio, los usuarios ocasionales no tienen la posibilidad de aprender las características más importantes del servicio y/o de “sancionar” al Notario dejando de demandar sus servicios en futuras ocasiones.

3.3.5. Ausencia de externalidades

Tal como se expresó en la Sección 2.2, los servicios brindados por las notarías pueden generar externalidades positivas sobre terceras partes no directamente involucradas en la transacción (e incluso sobre la sociedad en su conjunto) al minimizar los efectos sociales negativos de las transacciones “legalmente inválidas” o con menor “certeza legal”.

En efecto, los servicios notariales generan dos tipos de externalidades positivas: externalidades de tipo legal y externalidades de tipo judicial. Cabe recordar que las externalidades de tipo legal se generan como consecuencia del rol de “guardianes” de la legalidad que ejercen los Notarios, al ser responsables de verificar que los documentos que autentifican estén de acuerdo con las normas legales relevantes; mientras que las externalidades de tipo judicial surgen como consecuencia de la legalidad y el valor que las notarías le otorgan a los documentos que autentican y monitorean.

En consecuencia, contrariamente a lo que ocurre en mercados perfectamente competitivos, las externalidades no están ausentes del mercado de servicios notariales.

3.3.6. Libre entrada y salida del mercado

En mercados competitivos, las firmas pueden entrar y salir rápidamente sin incurrir en costos significativos, como resultado de la dinámica competitiva.

Esta situación no se observa en el caso de los servicios notariales. En efecto, el ingreso a la actividad notarial está restringido, puesto que el marco legal vigente establece criterios tanto para la determinación del número de Notarios en el mercado como para el procedimiento de incorporación de nuevos Notarios. Igualmente, se indica en la legislación que el número de Notarios existentes no puede reducirse, lo que en la práctica implica una restricción a la salida.

En resumen, el mercado de servicios notariales (en particular, en el caso de los servicios que impactan directamente en el clima de negocios) no presenta las características de un mercado competitivo (ver Cuadro 10). Ello debido a que los servicios notariales no son homogéneos en cuanto a los procedimientos que ellos incluyen y al tiempo requerido para su provisión; existen asimetrías de información entre proveedores y consumidores de servicios notariales; los agentes no son tomadores de precios; existen costos de transacción debido a la incertidumbre en las transacciones y, en algunos casos, por la baja frecuencia con que se recurre a servicios notariales; la provisión de servicios notariales genera externalidades (positivas), y el ingreso a la actividad notarial es restringido de acuerdo a ley.



Cuadro 10
CONDICIONES DE COMPETENCIA EN EL MERCADO DE SERVICIOS
NOTARIALES

Situación en un mercado competitivo	Situación en mercado de servicios notariales
Bien homogéneo	<ul style="list-style-type: none">- Los servicios prestados por distintas notarías podrían diferenciarse entre sí debido a que algunas ofrecen servicios complementarios.- El tiempo requerido para la provisión de un mismo servicio es variable.
Información perfecta	<ul style="list-style-type: none">- Para muchos consumidores no es posible evaluar la calidad de los servicios notariales que reciben.- Es muy difícil conocer los precios ofrecidos por distintas notarías.
Tomadores de precios	<ul style="list-style-type: none">- Alta dispersión de precios.
Ausencia de costos de transacción	<ul style="list-style-type: none">- Presencia de costos de transacción originada por la incertidumbre en las transacciones y, en algunos casos, por la baja frecuencia con que se recurre a los servicios notariales.
Ausencia de externalidades	<ul style="list-style-type: none">- Presencia de externalidades positivas de tipo legal.- Presencia de externalidades positivas de tipo judicial.
Libre entrada y salida del mercado	<ul style="list-style-type: none">- Ingreso a la actividad notarial es restringido, dado el marco legal vigente.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

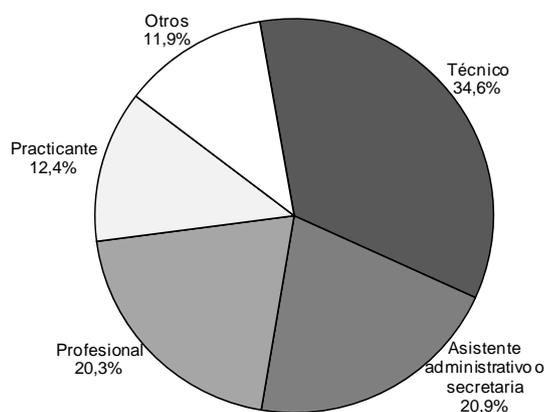
4. PRÁCTICAS COMERCIALES

La presente sección analiza las prácticas comerciales de las notarías de Lima, principalmente con relación a la forma en que ellas establecen sus precios y otras condiciones del servicio. La información utilizada proviene básicamente de las respuestas a la Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima y Callao (ver Anexo 1). Al respecto es importante mencionar que la encuesta fue remitida a través del CNL y del Colegio de Notarios del Callao (en adelante, CNC) a todos sus asociados: 135 notarías en Lima y 37 notarías en la Provincia Constitucional del Callao y las provincias de la Región Lima.⁶⁸ No obstante, solo recibimos respuesta de cuatro notarías pertenecientes al CNC, cantidad que no resulta significativa, por lo que se decidió trabajar solo con lo manifestado en las 99 encuestas respondidas por notarías pertenecientes al CNL⁶⁹. Sin perjuicio de lo anterior, el Anexo 4 presenta los resultados de las encuestas respondidas por las cuatro notarías del CNC.

4.1. Características de las notarías de Lima

Un primer grupo de preguntas en la encuesta aplicada tiene que ver con las características propias de la operación de la notaría, tales como el número de personas empleadas por ella y el área que ocupa. Con relación al total de personas que trabajan en las notarías de Lima encontramos que, además del Notario, las notarías de Lima dan empleo a 17 personas en promedio, entre asistentes administrativos/secretarías, profesionales, practicantes, técnicos y otros, siendo los técnicos los contratados en mayor cantidad (ver Gráfico 1).

Gráfico 1
DISTRIBUCIÓN DEL TOTAL DE PERSONAS EMPLEADAS EN LAS NOTARÍAS DE LIMA, POR TIPO DE EMPLEO



Total: 1 643 personas

Nota: Total de respuestas válidas utilizadas = 97.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

⁶⁸ Los Anexos 2 y 3 listan los Notarios pertenecientes al CNL y CNC, respectivamente.

⁶⁹ 92 de estas encuestas fueron remitidas a través del CNL y siete fueron enviadas directamente al INDECOPI.

Respecto al área física total de las notarías de Lima, se encontró que, en promedio, ésta asciende a 230,04 metros cuadrados.⁷⁰ Además, el 59,4% de las notarías manifestó operar en un local alquilado.⁷¹ Estos datos sugieren que los costos de entrada al mercado notarial, desde un punto de vista de la inversión en activos físicos requerida, es baja, sugiriendo que no existen barreras estructurales a la entrada de nuevos Notarios (con excepción de las barreras de tipo legal referidas, establecidas en las leyes y reglamentos que rigen la actividad notarial).

4.2. Precios

Tal como se mostró en el Cuadro 9, la dispersión de los precios cobrados por los servicios notariales en Lima es significativa. Así por ejemplo, en el caso de la Escritura Pública de compra-venta de bienes inmuebles, la diferencia entre el precio promedio máximo y el precio promedio mínimo asciende a S/. 863.

De acuerdo a lo manifestado por las notarías de Lima, esta diferencia estaría basada en una serie de aspectos que son tomados en cuenta al momento de determinar el precio que se cobra a cada cliente, siendo la complejidad del servicio notarial el criterio citado con mayor frecuencia (ver Cuadro 11).

Cuadro 11
CRITERIOS UTILIZADOS PARA FIJAR LOS PRECIOS COBRADOS POR LOS SERVICIOS NOTARIALES EN LIMA

Criterios utilizados para fijar tasas notariales	Notarías que utilizan este criterio	%
Complejidad del servicio notarial	84	87,5%
Capacidad de pago del cliente	23	24,0%
Urgencia en la provisión del servicio	22	22,9%
Precios cobrados en otras Notarías ^{1/}	18	18,8%
Otros criterios	16	16,7%

1/ Se incluyen en este criterio aquellas notarías que manifestaron fijar sus precios de acuerdo al valor de mercado del servicio.

Nota: Total de respuestas válidas utilizadas = 96.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

El hecho que los Notarios señalen la capacidad de pago del cliente como criterio para la determinación de precios por sus servicios, sugiere que gozan de poder para establecer sus precios (poder de mercado), lo que se refleja en la posibilidad de establecer prácticas de discriminación de precios⁷².

Cabe precisar que en la categoría “Otros criterios” las notarías mencionan, como determinantes de las tasas a cobrar por sus servicios, la extensión del documento notarial, el monto de la transacción (por ejemplo, el capital social de la empresa, el precio de compra-venta, etc.), convenios suscritos por el CNL, el antiguo arancel notarial, entre otros.

⁷⁰ Total de respuestas válidas utilizadas = 94.

⁷¹ Total de respuestas válidas utilizadas = 96.

⁷² Existe discriminación de precios cuando las diferentes unidades de producción son vendidas a precios distintos. (Varian, 1999, p. 445)

Finalmente, cerca del 75% de las notarías manifiesta que otorga descuentos a sus clientes.⁷³ Los criterios tomados en cuenta para otorgar estos descuentos son mostrados en el Cuadro 12. El volumen de trámites solicitados y la frecuencia de servicios brindados resultan ser los criterios más utilizados, de lo cual podemos derivar que los principales beneficiados con el actual sistema serían los clientes que, por la naturaleza de sus actividades o negocios, requieren ser provistos de gran cantidad de servicios notariales y/o de manera reiterativa. En tal sentido, cualquier medida que busque mejorar las condiciones de competencia en este mercado debería tomar en consideración la situación de quienes no usan con frecuencia este tipo de servicios, por ejemplo, los usuarios que constituyen una empresa por única vez. En caso contrario, las posibles mejoras del sistema solo beneficiarían a quienes actualmente ya son favorecidos por el funcionamiento de este mercado.

Cuadro 12
CRITERIOS UTILIZADOS POR LAS NOTARÍAS DE LIMA PARA EL
OTORGAMIENTO DE DESCUENTOS

Criterios utilizados para otorgar descuentos	Notarías que utilizan este criterio	%
Volumen de trámites solicitados	64	86,5%
Frecuencia de servicios brindados	44	59,5%
Existencia de acuerdo con cliente	18	24,3%
Convenios celebrados	15	20,3%
Situación socioeconómica del usuario	13	17,6%
Otros criterios	32	43,2%

Nota: Total de respuestas válidas utilizadas = 74.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

4.3. Políticas de captación de clientes

Solo ocho de las notarías de Lima que respondieron la encuesta remitida (8,1%) manifiestan ofrecer servicios especializados o preferenciales a sus clientes.⁷⁴ De acuerdo a sus respuestas, estas políticas están dirigidas a entidades financieras o bancarias, estudios de abogados, entidades gubernamentales y empresas del sector privado pertenecientes a diversos ámbitos productivos.

Cabe mencionar que solo cuatro de las ocho notarías especifican la forma que toman dichas prácticas. Las respuestas son diversas e incluyen precios especiales, créditos, servicios especializados para entidades financieras y bancarias (levantamiento de hipotecas, aclaraciones y rectificaciones de escrituras públicas, etc.) y celeridad en el servicio.

⁷³ De las 99 notarías que enviaron respuesta a la encuesta, el 74,1% manifiesta ofrecer descuentos; mientras que el 24,2% manifiesta que no ofrece descuentos y el 1,0% no precisa respuesta.

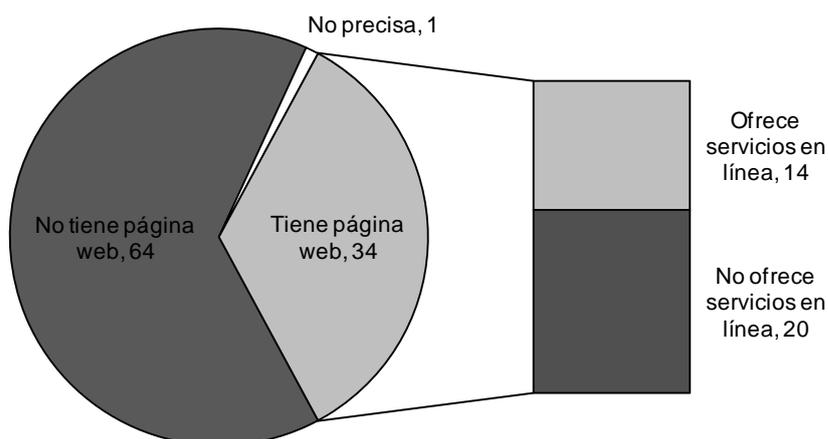
⁷⁴ De las 99 notarías que enviaron respuesta a la encuesta, 90 (90,9%) manifiestan no ofrecer servicios especializados o preferenciales y una (1,0%) no precisa respuesta.

4.4. Sistemas en línea

Un grupo de preguntas en la Encuesta sobre el Mercado de Notarios está referido a si la notaría posee o no página web y los tipos de servicios en línea que ella provee o está dispuesta a proveer. 34 de las 99 notarías que respondieron a la encuesta manifiestan contar con página web y, de ellas, solo 14 ofrecen servicios en línea, siendo la constitución de sociedades en línea el servicio más citado por las notarías (ver Gráfico 2 y Cuadro 13).

Se infiere que las notarías no hacen un uso intensivo de las tecnologías de la información disponibles. Incluso en caso existiera cierta oposición de parte de los Notarios a utilizar este tipo de herramientas debido a la naturaleza de la función notarial, existe un amplio potencial de crecimiento en este aspecto. Así por ejemplo, las notarías podrían utilizar sus páginas web para explicar los requisitos de los servicios más requeridos, así como informar acerca del estado de los procedimientos y trámites. Ello contribuiría a mitigar en cierta medida las asimetrías de información existentes en este mercado.

Gráfico 2
PÁGINA WEB Y SERVICIOS EN LÍNEA PRESTADOS POR LAS NOTARÍAS DE LIMA



Total: 99 notarías

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

Cuadro 13
SERVICIOS EN LÍNEA OFRECIDOS POR LAS NOTARÍAS DE LIMA

Servicio notarial	Notarías que brindan este servicio
Constitución de sociedades en línea ^{1/}	7
Autorizaciones de viaje	5
Consulta de procedimientos y estado de trámites	5
Poderes	5
Transferencia de bienes y vehículos	4
Certificado de supervivencia	2
Reserva de nombre	2
Formularios	1
Otros	3

1/ No se incluye a las notarías que no tienen página web pero manifiestan prestar este servicio.

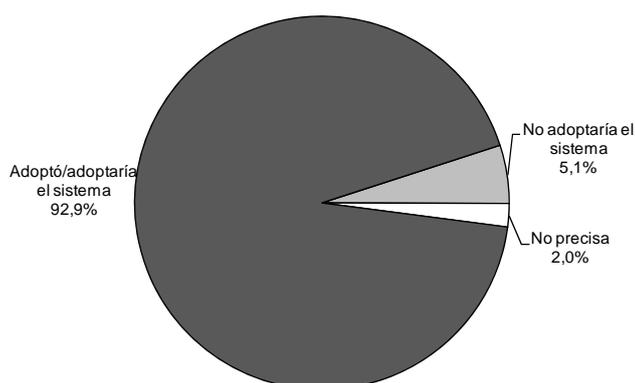
Nota: Total de respuestas válidas utilizadas = 34.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

Se incluyó también en la encuesta un grupo de preguntas referidas al Sistema de Constitución de Empresas en Línea del Portal de Servicios al Ciudadano y Empresas⁷⁵, iniciativa que busca que en 72 horas sea posible constituir una empresa que cuente con RUC y clave SOL. Para ello se interconectan los sistemas de información del CNL, la SUNARP, el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC), la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria (SUNAT) y la Presidencia del Consejo de Ministros (PCM). De acuerdo a lo manifestado en la Encuesta sobre el Mercado de Notarios, la gran mayoría de notarías de Lima ha adoptado o piensa adoptar este sistema (ver Gráfico 3).

Gráfico 3
ADOPCIÓN DEL SISTEMA DE CONSTITUCIÓN DE EMPRESAS EN LÍNEA POR LAS NOTARÍAS DE LIMA



Total: 99 notarías

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima.

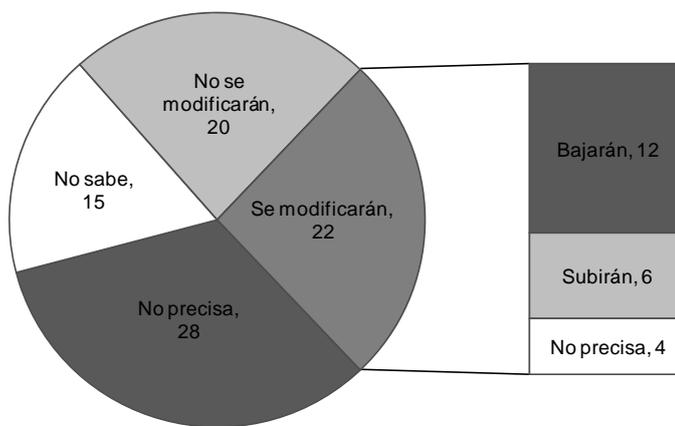
Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

⁷⁵ Ver: <http://www.serviciosalciudadano.gob.pe/>

Con relación a si la adopción del sistema implicará o no una modificación en los costos de proveer servicios asociados a la constitución social de una empresa, solo 12 notarías sostuvieron que se presentará una reducción en sus costos (ver Gráfico 4). El ahorro de tiempo, debido a que ya no se debe elaborar una minuta, es señalado como el principal motivo para la reducción de costos.

Por otro lado, las notarías que indicaron que adoptarán el sistema y que esto implicaría un incremento en sus costos, justifican dicho incremento en la capacitación a su personal o contratación de personal especializado, además de incurrir en gastos de implementación.

Gráfico 4
EXPECTATIVA DE MODIFICACIÓN DE LOS COSTOS DE LAS NOTARÍAS DE LIMA CON ADOPCIÓN DEL SISTEMA DE CONSTITUCIÓN DE EMPRESAS EN LÍNEA



Total: 85 notarías^{1/}

1/ Siete notarías indicaron que ya usaban el sistema pero no precisaron si se habían modificado sus costos.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

Entre el 4 de junio de 2008 y el 23 de julio de 2010 se constituyeron 5 909 empresas a través de este sistema, número sustantivamente inferior al número total de empresas que se constituyeron en los últimos años.⁷⁶ La participación de Notarios en estos procedimientos es mostrada en el Cuadro 14. Al respecto cabe precisar que el Portal de Servicios al Ciudadano y Empresas ofrece la opción de elegir la notaría con la que se llevará a cabo el trámite. Sin embargo, dado que el portal no incluye mayor información acerca de las notarías excepto por el distrito, la provincia y el departamento en los que se ubica, se esperaría que la variable de decisión para la mayoría de los consumidores sea la cercanía a su vivienda o centro laboral. En tal sentido, incluir en el portal información acerca del precio del servicio en cada notaría podría promover un mayor nivel de competencia entre las notarías que proveen dicho servicio. Igualmente se recomienda difundir las estadísticas de observaciones efectuadas por la SUNARP, por Notario y por tipo de trámite, lo que ayudaría a los usuarios potenciales a tomar en cuenta no solo su cercanía a las oficinas del Notario, sino también el precio y una variable relativa a la calidad del servicio notarial, como es el nivel de observaciones hechas por la SUNARP a los Notarios.

Cuadro 14

⁷⁶ De acuerdo a información remitida por la SUNARP, en los años 2008 y 2009 se constituyeron en Lima 32 218 y 32 961 empresas, respectivamente.



RANKING DE NOTARÍAS EN EL SISTEMA DE CONSTITUCIÓN DE EMPRESAS EN LÍNEA

Notaría	Nº de empresas constituidas ^{1/}	Participación en el total de empresas constituidas en línea
TAMBINI AVILA, MONICA MARGOT	1 493	25,27%
HIGA NAKAMURA, ISAAC	908	15,37%
BENVENUTO MURGUIA, MARIO GINO	555	9,39%
CARNERO AVALOS, CLARA PALMIRA YSABEL	551	9,32%
BANDA GONZALES, FRANCISCO	341	5,77%
ESPINOSA GARRETA, RAMÓN	339	5,74%
ARIAS SCHREIBER MONTERO, LUIS ERNESTO	243	4,11%
CARPIO VALDEZ, CÉSAR AUGUSTO	189	3,20%
YAÑEZ ASPILCUETA, LOUDELVI R.	149	2,52%
ZEVALLOS GIAMPIETRI, BEATRIZ OFELIA	131	2,22%
ALBERTI SIERRA, RENZO	116	1,96%
VIDAL HERMOZA, ANA MARÍA	112	1,90%
BAZAN NAVEDA, CÉSAR HUMBERTO	102	1,73%
PAINO SCARPATI, JOSÉ ALFREDO	98	1,66%
LAOS DE LAMA, EDUARDO	94	1,59%
GONZALES LOLI, JORGE LUIS	88	1,49%
ESPINOSA ORE, ALDO	52	0,88%
LANDAZURI GOLFFER DE GABILONDO, CYRA ANA	44	0,74%
HIDALGO MORAN, CAROLA CECILIA	41	0,69%
CRUZADO RIOS, FREDDY SALVADOR	38	0,64%
OTRAS	225	3,81%

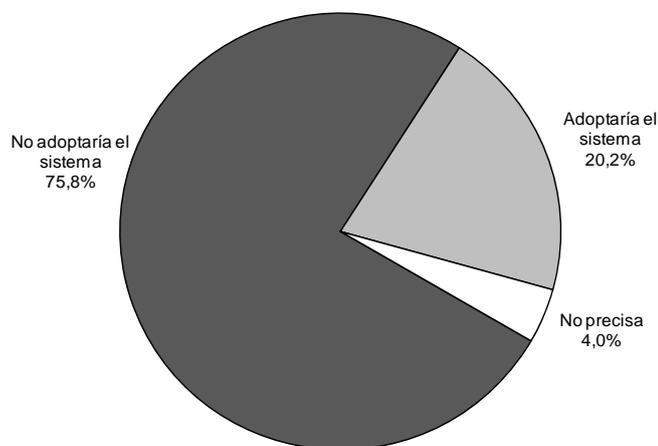
1/ Al 23 de julio de 2010.

Fuente: Portal de Servicios al Ciudadano y Empresas.

Con relación a la posibilidad de implementar un sistema similar al anterior para los casos de transferencias de propiedad, se encontró que la mayoría de las notarías no estaría dispuesta a adoptarlo (ver Gráfico 5). El principal motivo señalado es que se requiere la presencia física de los intervinientes para verificar aspectos tales como la identidad, la titularidad y la capacidad de los contratantes.

De las 20 notarías que manifiestan que adoptarían un sistema en línea para transferencias de propiedad, solamente dos sostienen que ello implicaría una modificación en sus costos, debido a que se ahorraría tiempo y el trámite sería más dinámico. Cabe mencionar que cinco notarías expresaron que sus costos no se modificarían, dos manifestaron no saber si sus costos cambiarían y las 11 restantes no precisaron respuesta.

Gráfico 5
ADOPCIÓN DE UN SISTEMA EN LÍNEA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD EN LAS NOTARÍAS DE LIMA



Total: 99 notarías

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima.
Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

4.5. Sugerencias de los Notarios⁷⁷

Un último aspecto incluido en la Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima está relacionado con las sugerencias de los Notarios para ayudar a reducir los plazos y costos para la constitución de nuevas empresas y transferencias de propiedad, tanto referentes a la actividad notarial en sí, como en relación a aspectos externos a los servicios notariales (preguntas 16 y 17).

Si bien en algunos casos se manifestó que los costos y plazos con que se opera actualmente son razonables y no deberían ser reducidos, algunos de los puntos más citados como áreas que podrían mejorar los Notarios son:

- Mejorar el soporte electrónico de las notarías, de manera que se pueda recibir la documentación electrónica de manera eficiente.
- Distribuir equitativamente los servicios prestados a bancos y financieras, los cuales se encuentran concentrados en unos pocos Notarios.
- Mejorar la calidad del servicio al cliente.
- Establecer un sistema electrónico común a todos los Notarios que permita la coordinación y el trabajo centralizado.

Cabe mencionar que en una de las encuestas se menciona que muchos Notarios no cumplen con lo dispuesto en la normativa vigente con relación a la atención directa y personal al cliente y que incluso no están presentes en su notaría el mínimo de horas requerido por Ley.

⁷⁷ Resaltamos que estas son sugerencias expresadas por los Notarios encuestados y no corresponden a sugerencias efectuadas por esta Gerencia u otros órganos del INDECOP.



Otros aspectos citados en las encuestas y que se relacionan directamente con la provisión de servicios notariales son los siguientes:

- Eliminar las obligaciones del Notario que tienen que ver con la verificación de los pagos del impuesto predial, impuesto a la renta y alcabala.
- Contar con contratos tipo.
- Eliminar la obligatoriedad de la minuta.
- Certificar las firmas digitales para evitar su falsificación.

Finalmente, con relación a los aspectos externos a los servicios notariales que en opinión de los Notarios podrían contribuir con la reducción de plazos y costos para la constitución de nuevas empresas y transferencias de propiedad, se destacan las siguientes sugerencias:

- Con relación a la labor de SUNARP:
 - Reducir los costos registrales.
 - Reducir los plazos registrales.
 - Uniformizar criterios registrales.
 - Implementar el pago en línea de derechos registrales.
 - Dotarles de mayores recursos para mejorar su infraestructura tecnológica.
 - Comunicación permanente con los Notarios para subsanar observaciones en línea en asuntos que no desvirtúen el fondo del acto jurídico.
 - Usar formatos predeterminados.
 - Mejorar el portal web.
 - Brindar servicio preferencial a los Notarios.
- Con relación a la labor de RENIEC:
 - Reducir el costo de las consultas en línea.
 - Mejorar la confiabilidad de la consulta en línea del sistema biométrico.
 - Brindar servicio preferencial a los Notarios.
- Con relación a la labor de SUNAT:
 - Expedir oportunamente la declaración jurada de auto avalúo y el pago del impuesto predial.
 - Mayor rapidez en el pago del impuesto de alcabala y del impuesto a la renta.
 - Mejorar el portal web.
- Mejorar la administración de justicia y aplicar penas más severas a falsificadores y suplantadores.
- Realizar campañas de información a la ciudadanía acerca de los beneficios de los servicios notariales.

4.6. Evaluación de la calidad de los servicios notariales

Como se ha mencionado anteriormente, en muchos casos los servicios notariales pueden ser clasificados como bienes de confianza en los que los consumidores enfrentan limitaciones para buscar, determinar e inclusive para aprender a través de la experiencia sobre los principales elementos de calidad del bien o servicio. Es por ello que, con el objetivo de contribuir a entender con claridad qué procedimientos están



involucrados en los servicios notariales en los que se centra el estudio, se solicitó al CNL la preparación de diagramas de flujo en los que se especifiquen las actividades realizadas por los Notarios en los procedimientos siguientes: (i) la constitución de una empresa y (ii) la transferencia de una propiedad. La información podría ser utilizada también para determinar el valor agregado de dichos servicios en la constitución de una empresa y el registro de propiedades, aspectos contemplados en la preparación del *Doing Business Index*. A la fecha de redacción del presente documento no hemos recibido respuesta al requerimiento de información.

De manera complementaria, con el objetivo de aproximarnos a una evaluación de la calidad de los servicios notariales prestados por las notarías de los distritos notariales de Lima y Callao, se solicitó a la SUNARP estadísticas sobre expedientes observados por la institución en los trámites de constitución de una empresa, inscripción y transferencia de bienes inmuebles. Los resultados se muestran en el Cuadro 15. Tal como se desprende de este cuadro, el porcentaje de observaciones en las inscripciones de bienes inmuebles es menor al 1%, a diferencia de lo observado en los registros de constitución de empresas y transferencia de bienes inmuebles para los cuales el porcentaje de registros observados es superior al 20% en los últimos años.

Tomando en cuenta los precios cobrados por los Notarios por los trámites de constitución de empresas y transferencia de bienes inmuebles (ver Cuadro 9), los porcentajes presentados en el Cuadro 15 para el año 2009 representan entre S/.2 244 947,76 y S/.5 931 099,90 para el caso de las observaciones a los registros de constitución de empresas y entre S/.18 097 238,39 y S/.56 262 297,18 para el caso de los registros de transferencia de bienes inmuebles.

Cuadro 15
PORCENTAJE DE OBSERVACIONES A REGISTROS EN SUNARP CON RELACIÓN
AL TOTAL DE REGISTROS EN LIMA, 2008 – 2010

Tipo de registro	2008	2009	2010^{1/}
Constitución de empresas	24,7%	27,4%	21,0%
Inscripción de bienes inmuebles	0,8%	0,6%	0,5%
Transferencia de bienes inmuebles	44,4%	37,1%	23,7%

1/ El total de registros considera información al 29 de abril de 2010, mientras que el total de observaciones considera información a marzo de 2010. En tal sentido, los porcentajes para el año 2010 pueden ser mayores.

Fuente: SUNARP.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.



CONCLUSIONES

La actividad notarial en el Perú se enmarca dentro del Notario Latino y está regida por lo establecido en el Decreto Legislativo del Notariado y su Reglamento, los cuales definen al Notario como el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebren. En tal sentido, la demanda por servicios notariales en el país tiene un origen básicamente legal en la medida que ellos forman parte de requerimientos fijados por Ley con el objetivo de otorgarle validez a los contratos y otros acuerdos.

Gran parte de los servicios notariales pueden ser catalogados, utilizando la taxonomía de productos desde el punto de vista del consumidor propuesta por Nelson (1970) y Darby y Karmi (1973), como servicios de “confianza”, debido a que sus consumidores enfrentan limitaciones para buscar, determinar e incluso aprender a través de la experiencia cuáles son las principales características intrínsecas del servicio (calidad). Esto es particularmente cierto en los casos de consumidores ocasionales de servicios notariales, tales como los usuarios que por primera (y quizás única) vez deseen constituir una empresa.

La provisión de servicios notariales bajo el esquema Latino implica la presencia de fallas de mercado que afectan la eficiencia en este mercado. La primera es la presencia de externalidades positivas sobre terceros no directamente involucrados en la transacción y sobre la sociedad en su conjunto, quienes podrán contar con “certeza legal” respecto a la validez de la transacción en la que interviene un Notario, reduciéndose así las necesidades de litigio. La segunda es la existencia de fuertes asimetrías de información entre los Notarios y sus clientes, en la medida que estos últimos no pueden verificar en un plazo inmediato la calidad legal de los servicios notariales. Adicionalmente, la provisión de servicios notariales también presenta economías de ámbito y economías de escala. Como resultado, tanto la cantidad como la calidad de los servicios notariales pueden resultar inferiores a los que se observarían en un mercado plenamente competitivo.

Como respuesta a la existencia de imperfecciones en la provisión de servicios notariales, algunos países han optado por introducir reformas que buscan promover la competencia. No obstante, los resultados de dichas reformas han sido variados. Así por ejemplo, la reforma implementada en los Países Bajos tuvo entre sus efectos positivos la eficiencia en costos y la orientación de los precios a los costos; sin embargo, al mismo tiempo, se redujo la calidad en la provisión del servicio.

Con relación al funcionamiento de la actividad notarial en el Perú, se encontró que éste viene determinado en gran medida por lo establecido en el marco legal vigente. Uno de los aspectos más importantes en los que el marco legal determina la provisión de servicios notariales es la determinación de la oferta. De acuerdo a las leyes sobre la materia, el número de Notarios no está determinado por el nivel de demanda por sus servicios, sino por la cantidad total de pobladores que habitan una provincia. Ciertamente se espera que exista un grado de correlación entre la demanda por servicios notariales y la población total de una localidad; no obstante, este no es el único criterio determinante de la demanda de un bien o servicio determinado. En tal sentido, y sin que ello descarte la necesidad de evaluar en mayor profundidad la posibilidad de introducir reformas estructurales en el mercado de servicios notariales, esta Gerencia considera importante que en la determinación del número de Notarios por localidad se incorporen elementos que reflejen de manera más precisa la demanda por este tipo de servicios (por ejemplo, el nivel de actividad económica).



Otro aspecto en el cual el marco legal condiciona la provisión de servicios notariales y que podría afectar las condiciones de competencia en este mercado es el referido a la prohibición del uso de toda clase de publicidad, excepto por avisos que contengan únicamente el nombre del Notario, su dirección y horario de trabajo. En opinión de la Gerencia, esta restricción impide que los consumidores cuenten con información completa respecto a los precios y otras características de los servicios notariales, profundizando las asimetrías de información existentes en el sector e impidiendo la toma de decisiones eficientes por parte de los consumidores. Es por ello que se recomienda la eliminación de esta prohibición.

En este documento también se presentaron los resultados de la encuesta que esta Gerencia preparó y aplicó a las notarías de Lima. De acuerdo a los resultados de dicha encuesta se tiene que:

- Los costos de entrada al mercado notarial referidos a la infraestructura física no serían elevados. En tal sentido, las principales barreras de acceso de nuevos agentes a este mercado son de origen legal y no económico.
- Existe una alta dispersión en los precios cobrados y el tiempo requerido para brindar un mismo servicio, así como en la provisión de servicios complementarios por parte de los Notarios. Cabe precisar que la alta dispersión observada podría significar que los precios no reflejan los costos marginales de provisión de los servicios.
- La capacidad de pago del cliente es uno de los criterios utilizados con mayor frecuencia para la determinación de los precios de los servicios notariales, lo que sugiere que los Notarios gozan de cierto poder de mercado.
- El volumen de trámites solicitados y la frecuencia de servicios brindados son los criterios más frecuentemente utilizados para el otorgamiento de descuentos. En consecuencia, la situación de quienes no usan con frecuencia este tipo de servicios debería ser tomada en consideración en caso se implementen políticas que persigan mejorar las condiciones de competencia en este mercado. En caso contrario, podría beneficiarse únicamente a quienes ya son actualmente favorecidos con el funcionamiento de este mercado.
- No se hace uso intensivo de las tecnologías de la información disponibles. Esta Gerencia considera que las notarías podrían utilizar sus páginas web como fuente de información para sus clientes, contribuyendo a mitigar en cierta medida las asimetrías de información existentes.
- Si bien la mayoría de las notarías de Lima ha adoptado o piensa adoptar el Sistema de Constitución de Empresas en Línea del Portal de Servicios al Ciudadano y Empresas, resulta preocupante que solo un número reducido de notarías consideren que ello implicará una reducción en sus costos.
- Solo ocho Notarios manifestaron poner en práctica políticas de fidelización de clientes. No obstante, muchos sostuvieron que los servicios prestados a bancos y otras entidades financieras se encuentran concentrados en unos pocos Notarios. Si esto fuera así, entonces es posible que para ciertos tipos de transacciones (por ejemplo, hipotecas con ciertos bancos), los ciudadanos vean limitada su posibilidad de elegir entre Notarios, con la consecuente reducción del nivel de competencia en el mercado notarial.



Finalmente, con el apoyo de información provista por la SUNARP, se estimó el porcentaje de observaciones que esta institución realiza a los Notarios con relación al total de registros de constitución de empresas y transferencias de propiedad inmueble en Lima. De acuerdo con esta información, se estima que las observaciones a los registros de constitución de empresas y transferencia de bienes inmuebles superan el 20% del total de registros en los últimos años. En términos monetarios, ello implica que en el año 2009 los ciudadanos han pagado a los Notarios entre S/. 2,2 y S/. 5,9 millones por registros de constitución de empresas y entre S/. 18,1 y S/. 56,3 millones por registros de transferencias de bienes inmuebles que fueron observados por la SUNARP.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AKERLOFF, G. (1970). "The Market of Lemmons: Quality Uncertainty and the Market Mechanism". *84 Quarterly Journal of Economics* 487.

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

ARRUÑADA, B. (2006). "Managing Competition in Professional Services and the Burden of Inertia". En: EHLERMANN, C. e I. ATANASIU, eds. (2006). *European Competition Law Annual 2004: The Relationship between Competition Law and the (Liberal) Professions*, Hart Publishing, Oxford and Portland Oregon, 51-71.

ARRUÑADA, B. (2007). "Market and institutional determinants in the regulation of conveyancers". *European Journal of Law and Economics* 23, 93-116.

AUTORIDADE DA CONCORRÊNCIA (2007). *Recomendação Nº 1/2007. Medidas de reforma do quadro legal do notariado, com vista à promoção da concorrência nos serviços notariais*. Disponible en: <http://www.concorrencia.pt/>

CARLTON, D.W. y J.M. PERLOFF (2000). *Modern Industrial Organization*. Pearson. Tercera edición.

CIARRETA, A.; ESPINOZA, M.; MARTÍN, J. y A. ZURIMENDI (2010). *El Estado de la Competencia en la Profesión de Notario*. Marcial Pons.

EUROPEAN COMMISSION (2005). *Progress by Member Status in reviewing and eliminating unjustified restriction to competition in the area of professional services*. Communication of 5 September 2005.

FARMER, L., LOVE, J., PATERSON, A. y STEPHEN, F. (1988). "Competition and the Market for Legal Services", *15 Journal of Law and Society* 361 (1988).

FERNÁNDEZ-BACA, J. (2006). *Organización Industrial*. Centro de Investigación de la Universidad del Pacífico.

INDECOPI (2003a). *Informe Nº 030-2003/GEE. Propuesta del Colegio de Notarios de Lima para que se restituya el arancel notarial*. Gerencia de Estudios Económicos.

INDECOPI (2003b). *Informe Técnico Nº 003-2003-INDECOPI/CLC*. Secretaría Técnica de la Comisión de Libre Competencia.

INSTITUTO LIBERAD Y DEMOCRACIA (2004). *Presentación del Proyecto de Ley del Colegio de Abogados de Lima*. Nota de prensa emitida el 17 de diciembre de 2004.

INSTITUTO LIBERAD Y DEMOCRACIA (2007). *La Guerra de los Notarios. ¿Sabe usted qué pasaría si el Perú perdiera la guerra por reformar el Estado?*

JARDIM, M. (2004). *A "privatização" do notariado em Portugal*. XXXI Encontro dos Oficiais de Registos de Imóveis do Brasil.

KUIJPERS, N., J. NOAILLY y B. VOLLAARD (2005). *Liberalisation of the Dutch notary profession*.



LOVE, J., PATERSON, A. y F. STEPHEN (1994). "Deregulation of Conveyancing Markets in England and Wales". *15 Fiscal Studies* 102.

MALAVET, P. A. (1996). *Counsel for the Situation: The Latin Notary, a Historically and Comparative Model*. *Hastings International and Comparative Law Review*, Vol. 19, No. 3.

MOTTA, M. (2004). *Competition Policy. Theory and Practice*. Cambridge University Press.

NELSON, P. (1970). "Information and Consumer Behavior". *The Journal of Political Economy*, Vol. 78, No. 2 (Mar.-Apr., 1970), p. 311-329. The University of Chicago Press.

VAN DEN BERGH, R. e Y.MONTAGIE (2006). "Competition in professional services markets: Are Latin notaries different?" *Journal of Competition Law and Economics* 2 (2), 189-214.

VAN DEN BERGH, R. e Y.MONTAGIE (2007). *Theory and Evidence on the Regulation of the Latin Notary Profession. A Law and Economics Approach*. Erasmus Competition and Regulation Institute. ECRi-report 0604.

VARIAN, H. (1999). *Microeconomía Intermedia. Un enfoque actual*. Antoni Bosch editor. Quinta edición.

WEBB, R.; D. BEUERMANN y C. REVILLA (2006). *La Construcción del Derecho de Propiedad. El caso de los asentamientos humanos en el Perú*.



ANEXOS



Anexo 1: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en Lima y Callao

ENCUESTA SOBRE EL MERCADO DE NOTARIOS EN LIMA Y CALLAO

La presente encuesta forma parte de un estudio sobre el Mercado de Notarios en Lima y Callao, el cual viene siendo realizado por el INDECOPI a solicitud del Ministerio de Economía y Finanzas. La información recogida es de carácter confidencial. En caso tuviera alguna duda respecto a los contenidos de esta encuesta, puede comunicarse con la Srta. Cecilia Trujillo al teléfono 224 7800, anexo 1385 o mediante correo electrónico a ctrujillo@indecopi.gob.pe.

Una vez llenada la encuesta, sírvase remitirla a la sede del Colegio de Notarios de Lima hasta el 05 de abril de 2010 en sobre cerrado.

1. Datos del informante.

- a) Nombre de la notaría
- b) Fecha de respuesta de la encuesta
- c) Nombre de la persona que llenó esta encuesta
- Cargo
- Correo electrónico
- Teléfono

2. Especifique la cantidad de personas que trabajan en su Notaría:

CARGO	#
Asistente Administrativo / Secretaria	
Profesionales	
Practicantes profesionales / pre-profesionales	
Técnicos	
Otros (conserje, seguridad, etc.)	

3. Respecto del local donde opera su Notaría:

- a) ¿Cuál es el área ocupada en la provisión de servicios notariales?
- b) ¿El local es propio? (Responda Si o No)
- c) En caso el local sea propio, ¿se encuentra hipotecado? (Responda Si o No)
- c) ¿El local es alquilado? (Responda Si o No)

	m ²

4. Liste los servicios notariales que durante el último año prestó su Notaría con mayor frecuencia, especificando la cantidad promedio mensual de servicios brindados y los honorarios cobrados por ellos (no incluir el costo del registro ante SUNARP, cuando aplique). En particular, especifique la cantidad promedio mensual y los honorarios cobrados por los servicios notariales listados en el cuadro siguiente:

Servicio Notarial	Cantidad promedio mensual - 2009	Honorarios (en Nuevos Soles) ^{1/}	
		Mínimo	Máximo
Escritura Pública de constitución social de una empresa			
Escritura Pública de compra-venta de bienes inmuebles.			
Acta protocolar de transferencia de bienes muebles.			
Constitución de garantías mobiliarias.			



Escrituras Públicas de Constitución de Garantía Hipotecaria.			
Legalización de documentos (incluir todos los documentos)			
Escrituras Públicas de Constitución y Modificación de Personas Jurídicas no Societarias.			
Escrituras Públicas de otorgamiento de poderes.			
Escrituras Públicas de Testamento.			
Otros servicios notariales (especificar):			

1/. No incluir el costo del registro ante SUNARP, cuando aplique.

5. Con relación a los siguientes servicios notariales, especifique: (i) los servicios complementarios que presta su Notaría, en caso existieran, y (ii) el tiempo requerido por su Notaría para brindar el servicio.

Servicio Notarial	Listar los servicios complementarios brindados por la Notaría ^{1/.}	Suponiendo que todos los elementos para realizar el trámite notarial se desarrollan adecuadamente., indique el tiempo promedio (en horas) que toma realizar el servicio notarial (incluyendo los servicios complementarios)
Escritura Pública de constitución social de una empresa		
Escritura Pública de compra-venta de bienes inmuebles.		
Acta protocolar de transferencia de bienes muebles.		
Constitución de garantías mobiliarias.		
Escrituras Públicas de Constitución de Garantía Hipotecaria.		
Legalización de documentos (incluir todos los documentos).		
Escrituras Públicas de Constitución y Modificación de Personas Jurídicas no Societarias.		

1/. Son servicios complementarios los servicios brindados por la Notaría en adición al trabajo del Notario propiamente dicho, como por ejemplo trámites de certificaciones registrales, trámites de RUC, etc. Dejar en blanco en caso la Notaría no brinde servicios complementarios.

6. ¿Cuenta su Notaría con políticas comerciales de captación de clientes de alguna(s) entidad(es) como por ejemplo: bancos, estudios de abogados, concesionarios de vehículos motorizados, empresas públicas de servicios privados, etc.?

<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No



En caso su respuesta fuera afirmativa, especifique la(s) entidad(es) y en qué consisten dichas políticas comerciales:

7. ¿Cuáles son los criterios utilizados en su Notaría para el establecimiento de honorarios por los servicios prestados? Marque todas las alternativas correctas.

- Honorarios cobrados en otras Notarías.
- Capacidad de pago del cliente.
- Complejidad del servicio notarial.
- Urgencia en la provisión del servicio.
- Otros, especifique:

8. ¿Ofrece su Notaría descuentos (no dádivas) para determinado tipo de clientes?

- Sí → Pase a la pregunta 9.
- No → Pase a la pregunta 10.

9. ¿Cuáles son los requisitos para acceder a descuentos? Marque todas las alternativas correctas.

- Volumen de los trámites solicitados.
- Existencia de acuerdo con el cliente.
- Frecuencia de los servicios brindados al cliente.
- Otros, especifique:

10. ¿Cuenta su Notaría con página web?

- Sí → Pase a la pregunta 11.
- No → Pase a la pregunta 13.

11. ¿Ofrece su Notaría servicios en línea (a través de su página web)?



- Sí → Pase a la pregunta 12.
 No → Pase a la pregunta 14.

12. ¿Qué servicios en línea son ofrecidos por su Notaría? Especifique la cantidad promedio mensual de servicios en línea brindados, así como el honorario cobrado por cada uno de ellos.

Servicios en Línea	Cantidad promedio mensual - 2009	Honorario (en Nuevos Soles)

Pase a la pregunta 13.

13. ¿Cuáles son los motivos por los cuales su Notaría no ofrece servicios vía página web?

- No creo que sea necesario/Estoy bien así.
 No sé cómo hacerlo.
 La naturaleza de mis servicios requiere la presencia física del usuario.
 Otros, especifique:

14. El sistema Constitución de Empresas en Línea (Tu empresa en 72 horas) del Portal de Servicios al Ciudadano y Empresas permite constituir empresas en 72 horas, plazo que incluye la obtención de RUC y clave SOL en forma automática. Para acceder al sistema es necesario la verificación previa y reserva del nombre de la empresa a constituir en las oficinas de SUNARP (o, alternativamente, desde el Programa Mi Empresa del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo)¹. ¿Piensa adoptar dicho sistema?

- Sí
 No

En caso su respuesta fuera afirmativa, ¿cómo y por qué se modificaría el costo de los servicios notariales al utilizar este software?

¹ Para obtener mayor información sobre el sistema puede consultar la siguiente página web: <http://190.81.122.150:8282/tramite/>



15. ¿Adoptaría un sistema en línea similar para las transferencias de propiedad?

<input type="checkbox"/>	Sí
<input type="checkbox"/>	No

En caso su respuesta fuera afirmativa, ¿cómo y por qué se modificaría el costo de los servicios notariales al utilizar este software?

En caso su respuesta fuera negativa, ¿por qué no adoptaría un sistema electrónico para la transferencia de propiedad?

16. ¿En qué aspectos considera usted que los Notarios pueden mejorar para contribuir a la reducción de plazos y costos para la constitución de nuevas empresas y las transferencias de propiedad?

17. ¿Qué otros aspectos (externos a los servicios notariales) considera usted que pueden mejorarse para contribuir a la reducción de plazos y costos para la constitución de nuevas empresas y las transferencias de propiedad?

Muchas gracias por su colaboración.

**Anexo 2: Notarios en el Distrito Notarial de Lima**

Distrito	Notario
ANCON	CAJAS BUSTAMANTE, WILLIAM LEONCIO
ATE	DIAZ DELGADO, ROQUE ALBERTO
ATE	QUINTANILLA SALINAS, RAMIR WENCESALO
ATE	ROMERO VALDIVIESO, MARIO CÉSAR
BARRANCO	GONZALEZ URIA, OSCAR EDUARDO
BARRANCO	MEJIA ROSASCO DE ELIAS, ROSALÍA MIRELLA
BARRANCO	ODE PEREYRA, SOFÍA INÉS
BREÑA	AMEZAGA VALDERRAMA, MARÍA JESÚS
BREÑA	MONTOYA VERA, JOSÉ LUIS
BREÑA	PERALTA CASTELLANO, JUAN CARLOS
CARABAYLLO	REYES TELLO, ROXANNA LUZ
CARABAYLLO	SOTERO VILLAR, GERTRUDES JULIA
CHACLACAYO	BARRETO BOGGIANO, JOSÉ
CHORRILLOS	CRAGG CAMPOS, GENOVEVA
CHORRILLOS	HERRERA PORTUONDO, ISABEL BARBARA MÓNICA
CHORRILLOS	JARA BRICEÑO, GISELLA PATRICIA
CHOSICA	MOLLEAPAZA BILBAO, EDGAR RUBÉN
CINEGUILLA	SOLDEVILLA GALA, RUBÉN DARÍO
COMAS	PORTUGAL FLORES , FRIDA MILUSCA
COMAS	SCAMARONE MUÑOZ, NÉSTOR ADOLFO
COMAS	SEKULA DELGADO, LJUBICA NADA
EL AGUSTINO	CUEVA VALVERDE, VICTOR FÉLIX
EL AGUSTINO	DEL VILLAR PRADO, MANUEL LUIS
EL AGUSTINO	TUCCIO VALVERDE, JAIME GONZALO
INDEPENDENCIA	DE LA LAMA RIVERO, EDUARDO BENITO
INDEPENDENCIA	MONTOYA ROMERO, FAUSTO MACARIO
INDEPENDENCIA	ZEVALLOS GIAMPIETRI, BEATRIZ OFELIA
JESUS MARIA	ARIAS SCHREIBER MONTERO, LUIS ERNESTO
JESUS MARIA	LAOS DE LAMA, EDUARDO
JESUS MARIA	LOYZA BELLIDO, CÉSAR FERNANDO
LA MOLINA	ARIAS MONTOYA, OSWALDO ARNULFO
LA MOLINA	PINEDO ORRILLO, WALTER
LA MOLINA	VIDAL HERMOZA, ANA MARÍA
LA MOLINA	ZULETA GUIMET, JORGE FERNANDO
LA VICTORIA	BANDA GONZALES, FRANCISCO
LA VICTORIA	GONZALES BAZAN, ARNALDO
LA VICTORIA	GUTIERREZ MIRAVAL, JUAN FRANCISCO
LA VICTORIA	TORRES KRÜGER, CÉSAR FRANCISCO
LIMA	CALMET FRITZ, MARCIA ROCIO
LIMA	CARNERO AVALOS, CLARA PALMIRA YSABEL
LIMA	CARPIO VELEZ, DONATO HERNÁN
LIMA	DIAZ RODRIGUEZ, AURELIO ALFONSO
LIMA	ESPIÑO ELGUERA, MOISÉS JAVIER
LIMA	FONSECA LI, ROSA MARÍA
LIMA	FORERO GARCIA-CALDERON, MANUEL
LIMA	MARTINEZ GUTARRA, SERAFÍN
LIMA	MUJICA BARREDA, MARÍA
LIMA	NOYA DE LA PIEDRA, MANUEL

**Anexo 2 (cont.)**

Distrito	Notario
LIMA	RODRIGUEZ DOMINGUEZ, ELVITO A.
LIMA	SAMANIEGO RAMOS DE MESTANZA, SILVIA RUTH
LIMA	ZARATE DEL PINO, JUAN BELFOR
LINCE	ALZAMORA TORRES, ANA MARÍA
LINCE	GONZALES LOLI, JORGE LUIS
LINCE	PARRAGA CORDERO, LUIS ROY
LINCE	RAMIREZ CARRANZA, ROLANDO ALEJANDRO
LOS OLIVOS	GOMEZ VERASTEGUI, LUIS MANUEL
LOS OLIVOS	VEGA VEGA, JESÚS EDGARDO
LOS OLIVOS	YAÑEZ ASPILCUETA, LOUDELVI R.
LURIN	CHUQUIURE VALENZUELA, MARÍA DEL CARMEN
MAGDALENA	ACEVEDO MENDOZA, MIRYAN ROSALVA
MAGDALENA	DANNON BRENDER, LUIS
MAGDALENA	URTEAGA CALDERON , JOSÉ ALCIDES
MIRAFLORES	BARTRA VALDIVIESO, LEONARDO
MIRAFLORES	BENAVIDES DE LA PUENTE, ALFONSO
MIRAFLORES	CARPIO VALDEZ, CÉSAR AUGUSTO
MIRAFLORES	CHEPOTE COQUIS, RAFAEL
MIRAFLORES	CRUZADO RIOS, FREDDY SALVADOR
MIRAFLORES	CUBA OVALLE, LUIS ALFREDO
MIRAFLORES	GONZALES - VIGIL BALBUENA, PERCY
MIRAFLORES	GUTIERREZ ADRIANZEN, LUIS BENJAMIN
MIRAFLORES	MAS CARDENAS, SANDRO RAÚL
MIRAFLORES	SOTOMAYOR BERNOS, CARLOS AUGUSTO
MIRAFLORES	URRUTIA CASTRO, LUIS ALEJANDRO
PACHACAMAC	MARIN PORTOCARRERO, REBECA LIZBET
PUEBLO LIBRE	CANELO RAMIREZ, WILSON AUSBERTO
PUEBLO LIBRE	CARCAUSTO TAPIA, SELMO IVÁN
PUEBLO LIBRE	MOREYRA PELOSI, JOSÉ DOMINGO
PUENTE PIEDRA	CABRERA ZALDIVAR, MERCEDES MARTINA
RIMAC	BERROSPI POLO, SERGIO ARMANDO
RIMAC	CHAVEZ VALENCIA, ABIGAIL CARMEN
RIMAC	SALGADO PADILLA, AMADEO FELIPE
SAN BARTOLO	PATRON BALAREZO, GERMÁN AUGUSTO
SAN BORJA	BECERRA SOSAYA, MARCO ANTONIO
SAN BORJA	DE VETTORI GONZALEZ, JÉSSICA MARÍA
SAN BORJA	FLORES BARRON, ALBERTO
SAN BORJA	VELA VELASQUEZ, RULBI
SAN ISIDRO	ALIAGA CABALLERO, CÉSAR RAYMUNDO
SAN ISIDRO	BECERRA PALOMINO, CARLOS ENRIQUE
SAN ISIDRO	BENVENUTO MURGUIA, MARIO GINO
SAN ISIDRO	CORREA MILLER, GUSTAVO
SAN ISIDRO	CORVETTO ROMERO, ANIBAL
SAN ISIDRO	DEL POZO VALDEZ, JULIO ANTONIO
SAN ISIDRO	ESPINOSA GARRETA, RAMÓN
SAN ISIDRO	ESPINOSA ORE, ALDO
SAN ISIDRO	FERNANDINI BARREDA, RICARDO
SAN ISIDRO	HIDALGO MORAN, CAROLA CECILIA
SAN ISIDRO	MEDINA RAGGIO, FERNANDO MARIO

**Anexo 2 (cont.)**

Distrito	Notario
SAN ISIDRO	MURGUIA CAVERO, JAIME ALEJANDRO
SAN ISIDRO	ORIHUELA IBERICO, JORGE EDUARDO
SAN ISIDRO	ORTIZ DE ZEVALLOS VILLARAN, RICARDO
SAN ISIDRO	REATEGUI TOMATIS, MANUEL
SAN ISIDRO	SIERRALTA RIOS, ANIBAL
SAN ISIDRO	TAMBINI AVILA, MONICA MARGOT
SAN ISIDRO	VELARDE SUSSONI, JORGE ERNESTO
SAN JUAN DE LURIGANCHO	AYALA ALVARADO, CARLOS ENRIQUE
SAN JUAN DE LURIGANCHO	CHAVEZ GIL, IRENE GUILLERMINA
SAN JUAN DE LURIGANCHO	GALLARDO FLORES, ANGEL NICOLÁS
SAN JUAN DE LURIGANCHO	MEJIA HARO, MARÍA WALY
SAN JUAN DE LURIGANCHO	SOTOMAYOR VITELLA, JUAN CARLOS
SAN JUAN DE MIRAFLORES	DEL CASTILLO SANCHEZ-MORENO, SERGIO ARNALDO
SAN JUAN DE MIRAFLORES	LANDI GRILLO, JUAN GUSTAVO
SAN JUAN DE MIRAFLORES	NUÑEZ CIUFFARDI, ANA AURORA TERESA
SAN LUIS	DELGADO CAMBURSANO, JOSÉ LUIS
SAN LUIS	GUINAND CORREA, ALBERTO
SAN LUIS	HIGA NAKAMURA, ISAAC
SAN MARTIN DE PORRES	DE OSAMBELA LYNCH, JOSÉ MANUEL SIGIFREDO
SAN MARTIN DE PORRES	SOUSA CALLE, MARTHA ELOISA
SAN MARTIN DE PORRES	TORRES ZEVALLOS, FIDEL D´JALMA
SAN MARTIN DE PORRES	VAINSTEIN BLANCK, MARCOS
SAN MIGUEL	FLORES ALVAN, MARÍA ELVIRA
SAN MIGUEL	LANDAZURI GOLFFER DE GABILONDO, CYRA ANA
SAN MIGUEL	RAMOS RIVAS, RUTH ALESSANDRA
SANTA ANITA	SALVATIERRA SALDAÑA, MÓNICA CECILIA
SANTA ANITA	UTOR QUIÑE, JOSÉ DIEGO
SANTA ANITA	ZAMBRANO RODRIGUEZ, LUCIO ALFREDO
SANTIAGO DE SURCO	BARBA CASTRO, RICARDO JOSÉ
SANTIAGO DE SURCO	BAZAN NAVEDA, CÉSAR HUMBERTO
SANTIAGO DE SURCO	COLLANTES BECERRA, SANTOS ALEJANDRO
SANTIAGO DE SURCO	PEREZ TELLO, MARÍA SOLEDAD
SANTIAGO DE SURCO	SCHIAFFINO DE VILLANUEVA, LIOVA
SANTIAGO DE SURCO	SOBREVILLA DONAYRE, TOMÁS IGOR
SURQUILLO	ALBERTI SIERRA, RENZO
SURQUILLO	FLOREZ BARBOZA, AGUSTÍN PLÁCIDO
SURQUILLO	LEYTON ZARATE, OSCAR
SURQUILLO	PAINO SCARPATI, JOSÉ ALFREDO
VILLA EL SALVADOR	CACERES OTOYA, LORENA DEL PILAR
VILLA EL SALVADOR	CLARKE DE LA PUENTE, ALFRED EDWARD
VILLA MARIA DEL TRIUNFO	SANCHEZ - MANRIQUE TAVELLA, DAVID

Fuente: Ministerio de Justicia.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

**Anexo 3: Notarios en el Distrito Notarial del Callao**

Provincia	Distrito	Notario
BARRANCA	BARRANCA	GONZALES ROSALES, HÉCTOR LIZARDO
BARRANCA	BARRANCA	NIEVES CHEN, JORGE HERNÁN
BARRANCA	PARAMONGA	RESTUCCIA ATOCHE, ANTONIO
BARRANCA	SUPE	KUZMA ALFARO, KELLY CAROLINA
CAJATAMBO	CAJATAMBO	RAMIREZ SUSANIBAR, ARISTÓNICO DEMETRIO
CALLAO	BELLAVISTA	CAMPOS ECHEANDIA, FEDERICO JESÚS
CALLAO	BELLAVISTA	DIAZ CARDENAS, WALTER RICARDO
CALLAO	CALLAO	AUSEJO RONCAGLIOLO, JUAN FRANCISCO
CALLAO	CALLAO	GALVEZ SUCCAR, MANUEL
CALLAO	CALLAO	MALCA PEREZ, AUGUSTO ORLANDO
CALLAO	CALLAO	RIVERO CASTILLO, RAFAEL ENRIQUE
CALLAO	CALLAO	VARGAS HORNES, MÁXIMO LUÍS
CALLAO	CALLAO	VEGA ERAUSQUIN, JESÚS ANTONIO
CALLAO	CARMEN DE LA LEGUA	VILLAVICENCIO CARDENAS, FRANCISCO JAVIER
CALLAO	LA PERLA	NUÑEZ PALOMINO, PEDRO GERMÁN
CALLAO	LA PUNTA	OCHOA LOPEZ, JOSÉ ALEJANDRO
CALLAO	VENTANILLA	GONZALES BARRON, CORINA MILAGROS
CALLAO	VENTANILLA	JESSEN HURTADO, JOSÉ LUIS
CANTA	CANTA	VENTOCILLA BAHAMONDE, ALIPIO MELITÓN
CAÑETE	IMPERIAL	INGA VASQUEZ, JAVIER ALBERTO
CAÑETE	LUNAHUANA	NORIEGA ALTAMIRANO, PEDRO ALONSO
CAÑETE	MALA	SALAS ZUÑIGA, HUGO MAXIMILIANO
CAÑETE	SAN VICENTE	CAMACHO GALVEZ, HUBERT
CAÑETE	SAN VICENTE	GARRAFA PEÑA, ITALIA ANDREA
HUARAL	CHANCAY	CONDE OBREGON, LILIANA LUCERO
HUARAL	HUARAL	NARVAEZ SOTO DE BALBIN, JULIA YOLANDA
HUARAL	HUARAL	OTAYZA WUCHI, KATIUSKA YSABEL
HUARAL	HUARAL	RAMOS ZEA, EDWIN JACINTO
HUAROCHIRI	MATUCANA	GEREDA TORRES DE VIDAURRE, DIEGO GONZALO
HUAROCHIRI	SANTA EULALIA	FERNANDEZ ALIAGA, MIGUEL ANGEL
HUAURA	HUACHO	AREVALO MARTINEZ, VÍCTOR MANUEL
HUAURA	HUACHO	CABRERA HERRERA, ALBERTO
HUAURA	HUACHO	FLORES LANEGRA, ANGEL ROGELIO
HUAURA	HUACHO	LANEGRA ARZOLA, ENRIQUE
HUAURA	HUACHO	REYES UGARTE, CARLOS ALBERTO
HUAURA	HUAURA	CANALES NICO, LUIS FÉLIX
OYON	OYON	GALVÁN GUTIERREZ, CLAUDIO FREDY
YAUYOS	YAUYOS	RAMOS RAMOS, SATURNINO CÉSAR

Fuente: Ministerio de Justicia.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

Anexo 4: Resultados de las Encuestas sobre el Mercado de Notarios en Callao

Tal como se mencionó en el cuarto capítulo del presente estudio, solo cuatro de las 37 notarías ubicadas en la Provincia Constitucional del Callao y las provincias de la Región Lima respondieron a la encuesta que se les remitió a través del CNC. Dado que dicha cantidad no resulta significativa, no podemos realizar inferencias respecto de sus prácticas comerciales. Sin perjuicio de lo anterior y de manera informativa, a continuación se presentan las respuestas de las cuatro notarías del CNC que respondieron la encuesta.

A4.1. Respecto de las notarías del CNC

Cuadro 4A
CARACTERÍSTICAS DE LAS NOTARÍAS DEL CNC

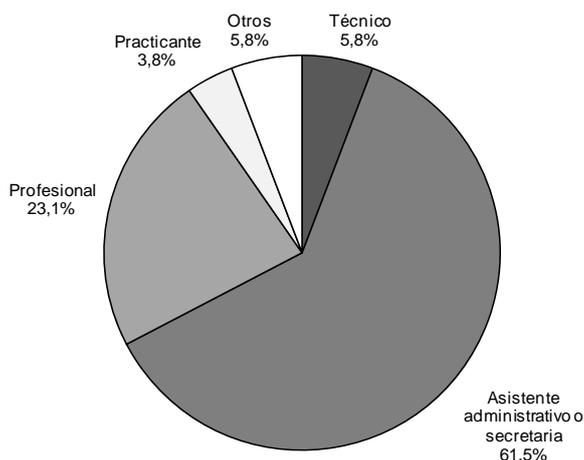
Características de notarías del CNC	
Promedio de personas empleadas	13 personas
Área promedio	195 m ²
Porcentaje de notarías que operan en local alquilado	75,0%

Nota: Total de respuestas válidas utilizadas = 4.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en el CNC.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

Gráfico 4A
DISTRIBUCIÓN DEL TOTAL DE PERSONAS EMPLEADAS EN LAS NOTARÍAS DEL CNC, POR TIPO DE EMPLEO



Total: 52 personas

Nota: Total de respuestas válidas utilizadas = 4.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en el CNC.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

**A4.2. Tiempo requerido para la provisión de servicios notariales**

Cuadro 4B
TIEMPO REQUERIDO PARA LA PROVISIÓN DE SERVICIOS EN NOTARÍAS DEL
CNC (EN HORAS)

Servicio notarial	Tiempo mínimo	Tiempo máximo	Tiempo promedio
Acta protocolar de transferencia de bienes inmuebles	48,00	72,00	60,00
Escrituras públicas de Constitución y Modificación de Personas Jurídicas no Societarias	48,00	72,00	60,00
Constitución de garantías mobiliarias	48,00	48,00	48,00
Escritura Pública de compra-venta de bienes inmuebles	24,00	72,00	48,00
Escritura Pública de constitución social de una empresa	24,00	72,00	48,00
Escritura Pública de transferencia de bienes muebles	48,00	48,00	48,00
Escrituras Públicas de Constitución de Garantía Hipotecaria	24,00	72,00	48,00
Legalización de documentos	0,03	0,08	0,06

Nota: Total de respuestas válidas utilizadas = 4.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en el CNC.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

A4.3. Precios cobrados por servicios notariales

Cuadro 4C
CANTIDAD PROMEDIO MENSUAL Y PRECIOS (EN NUEVOS SOLES) DE
SERVICIOS PRESTADOS POR LAS NOTARÍAS DEL CNC

Servicio notarial	Cantidad promedio mensual (2009)	Precio máximo ^{1/}	Precio mínimo ^{1/}
Legalización de documentos	1 625	20	3
Protestos	1 500	12	12
Cartas notariales	400	25	15
Acta protocolar de transferencia de bienes muebles	39	150	50
Escrituras Públicas de otorgamiento de poderes	14	180	80
Escritura Pública de compra-venta de bienes inmuebles	13	2 000	180
Rectificación de partidas	12	490	490
Escritura Pública de constitución social de una empresa	8	700	200
Sucesión Intestada	6	480	480
Escrituras Públicas de Constitución y Modificación de Personas Jurídicas No societarias	2	600	150
Escrituras Públicas de Testamento	1	720	500
Escrituras Públicas de Constitución de Garantía Hipotecaria	1	700	100
Constitución de garantías mobiliarias	1	170	30

Nota: Total de respuestas válidas utilizadas = 3.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en el CNC.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

Cuadro 4D
CRITERIOS UTILIZADOS PARA FIJAR LOS PRECIOS COBRADOS POR LOS SERVICIOS NOTARIALES EN NOTARÍAS DEL CNC

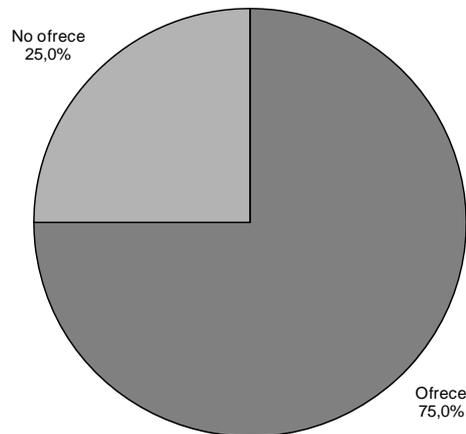
Criterios utilizados para fijar los precios de los servicios notariales	Notarías que utilizan este criterio
Complejidad del servicio notarial	3
Tasas cobradas en otras Notarías	1
Capacidad de pago del cliente	1
Relación Notario – Cliente	1

Nota: Total de respuestas válidas utilizadas = 4.

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en el CNC.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

Gráfico 4B
NOTARÍAS DEL CNC QUE OFRECEN DESCUENTOS A SUS CLIENTES



Total: 4 notarías

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en el CNC.

Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

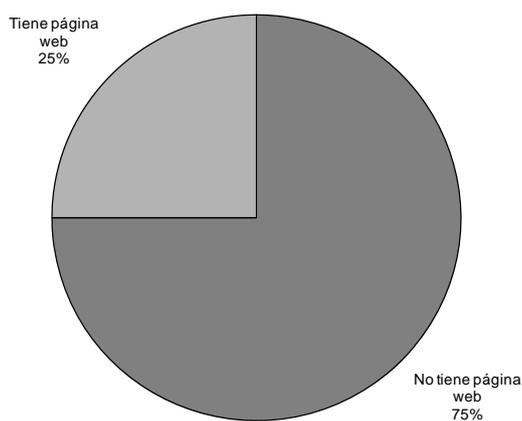
Cuadro 4E
CRITERIOS UTILIZADOS POR LAS NOTARÍAS DE LIMA PARA EL
OTORGAMIENTO DE DESCUENTOS

Criterios utilizados para otorgar descuentos	Notarías que utilizan este criterio	%
Existencia de acuerdo con cliente	2	50,0%
Volumen de trámites solicitados	2	50,0%
Frecuencia de servicios brindados	1	25,0%
Situación socioeconómica del usuario	1	25,0%

Nota: Total de respuestas válidas utilizadas = 4.
 Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en el CNC.
 Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

A4.4. Sistemas en línea

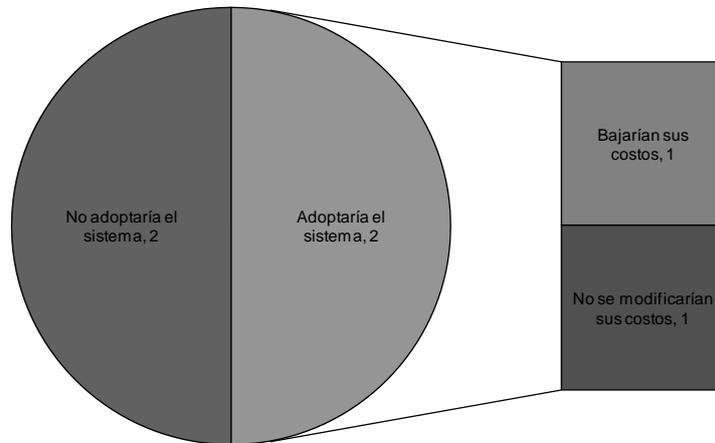
Gráfico 4C
PÁGINA WEB EN NOTARÍAS DEL CNC



Total: 4 notarías

Nota: Ninguna de las notarías que respondieron la encuesta brinda servicios en línea.
 Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en el CNC.
 Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

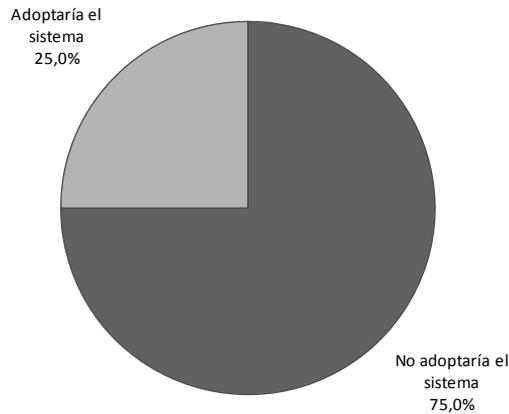
Gráfico 4D
ADOPCIÓN DEL SISTEMA DE CONSTITUCIÓN DE EMPRESAS EN LÍNEA POR LAS NOTARÍAS DEL CNC Y EXPECTATIVAS DE MODIFICACIÓN DE COSTOS



Total: 4 notarías

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en el CNC.
 Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

Gráfico 4E
ADOPCIÓN DE UN SISTEMA EN LÍNEA DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD EN LAS NOTARÍAS DEL CNC



Total: 4 notarías

Fuente: Encuesta sobre el Mercado de Notarios en el CNC.
 Elaboración: Gerencia de Estudios Económicos del Indecopi.

A4.5. Sugerencias de los Notarios del CNC

Aspectos citados como áreas que podrían mejorar los Notarios:

- Atención personal del Notario.
- Acelerar las gestiones que el CNC para celebrar convenios con entidades gubernamentales que permitan a los Notarios del Callao constituir empresas en línea, presentar partes electrónicos a SUNARP, etc.



- Colocar modelos en la página web de las constituciones que el cliente desee adoptar y que éste se encargue solo de llenar sus datos.

Aspectos externos a los servicios notariales que en opinión de los Notarios podrían contribuir con la reducción de plazos y costos para la constitución de nuevas empresas y transferencias de propiedad:

- Gratuidad del servicio de consultas en línea de RENIEC.
- Mejor ánimo y disposición de las entidades gubernamentales que trabajan con los Notarios.