



Ley de notarías en Chile: qué cambia con la nueva normativa y cómo afecta a los usuarios

La Ley 21.772 moderniza el funcionamiento de notarios, conservadores y archiveros, eliminando cargos vitalicios y promoviendo la competencia.

María José Villagrán
prensa@latribuna.cl



LA NUEVA NORMATIVA moderniza el funcionamiento de notarios, conservadores y archiveros.

Un cambio estructural al funcionamiento de notarías, conservadores de bienes raíces y archiveros judiciales comenzó a regir en Chile el pasado 2 de abril, con la entrada en vigencia de la Ley 21.772.

La normativa introduce modificaciones relevantes orientadas a mejorar la transparencia, fortalecer la fiscalización y avanzar en la digitalización de los servicios, impactando directamente en la experiencia de los usuarios.

El director de Derecho de la Universidad Andrés Bello (UNAB), Boris Fiegelist, explicó que uno de los cambios más significativos apunta al sistema de nombramientos.

Al respecto, sostuvo que "se introduce un nuevo sistema de nombramiento para notarios, conservadores y archiveros. Si bien se mantiene la designación por el Presidente de la República, ahora las ternas son elaboradas a través del Sistema de Alta Dirección Pública en base a un procedimiento objetivo y que perfecciona las inhabilidades para postular a estos cargos".

Como segundo aspecto, Fiegelist destacó que la nor-

mativa establece la obligatoriedad de incorporar una serie de mejoras tecnológicas en los servicios, como el uso de firma electrónica avanzada y la posibilidad de suscribir documentos de manera digital, entre otras herramientas.

Asimismo, agregó que "mejora la transparencia del sistema ya que se obliga a cada notaría, entre otras cosas, a mantener una página web con una serie de informaciones relevantes para los usuarios entre las que podemos destacar el deber de informar las tarifas cobradas", resaltó el experto.

Finalmente, la ley fortalece los mecanismos de control de estas actividades, los que estarán principalmente a cargo de la Fiscalía Judicial de las respectivas Cortes de Apelaciones.

Adicionalmente, "las notarías que superen los ingresos que fije el Ministerio de Justicia mediante decreto deberán someterse anualmente a una auditoría externa por auditores inscritos en el registro CMF. Asimismo, se establece una competencia residual para que el Sernac pueda

intervenir en la fiscalización de estos auxiliares de la administración de justicia".

El experto explicó que, más que fijación de precios, lo que la normativa establece es que el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos establecerá, mediante un decreto fundado y previa consulta al fiscal de la Corte Suprema, aranceles máximos por cada servicio. Luego, cada Notario debe informar trimestralmente los precios cobrados por cada servicio al mismo Ministerio de Justicia, información que además se debe publicar en la página web de cada notaría.

"Esto ciertamente debería impactar de manera positiva en la transparencia del sistema, lo que también dependerá de que los usuarios efectivamente se den el trabajo de comparar precios", expresó Fiegelist.

SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR

Desde el Servicio Nacional del Consumidor (Sernac), su directora regional en el Biobío, Angélica Solar, valora el alcance de la normativa y su impacto en la ciudadanía. "El 2 de abril entró en vigencia esta normativa que trae cambios importantes. Por ejemplo, el proceso de elección de los notarios ahora será concursado a través de la Alta Dirección Pública y los cargos dejan de ser vitalicios, pudiendo ejercerse hasta los 75 años", explicó.

Uno de los puntos más relevantes para los usuarios es la regulación de los precios. Si bien no se trata de una fijación directa, la ley establece aranceles máximos. "El Ministerio de Justicia establecerá mediante decreto los precios máximos que pueden cobrar las notarías, lo que permitirá que las personas puedan cotizar y elegir la opción más conveniente, como ocurre en otros mercados", detalló Solar.

A esto se suma un cambio inédito: el rol fiscalizador del Sernac. "Por primera vez, se nos entrega la facultad de fiscalizar a notarías, conservadores y archiveros, lo que es un cambio tremendo", afirmó Solar.

En este contexto, sostuvo que esta medida "permitirá proteger los derechos de los consumidores, mejorar la calidad del servicio y asegurar mayor transparencia en los precios", puntualizó la directora regional del Sernac en el Biobío.

En términos prácticos, Solar explicó que situaciones cotidianas que antes no tenían solución ahora podrán ser reclamadas.

"Si una persona llega a una notaría dentro del horario publicado y ésta está cerrada, puede presentar un reclamo. Hoy los horarios deben cumplirse y respetarse, y los precios deben estar visibles para los usuarios", puntualizó.

Actualmente, la implementación de la ley se encuentra en una etapa inicial. Desde el Sernac están enfocados en informar a la ciudadanía y coordinar el trabajo con los distintos actores del sistema. "Estamos en un periodo de puesta en marcha. Necesitamos que la comunidad conozca esta normativa y también estamos trabajando con los proveedores para que se sumen a este proceso de manera colaborativa", detalló Solar.

De hecho, el Sernac ya ha oficiado a más de 500 notarías, conservadores y archiveros a nivel nacional, con el objetivo de integrarlas a sus plataformas y facilitar la interoperabilidad. Una vez consolidada esta etapa, se avanzará hacia una fiscalización más activa.

PRINCIPALES DESAFÍOS

Para Fiegelist, uno de los principales desafíos que puede involucrar esta ley es la implementación de las plataformas y requerimientos tecnológicos que requiere esta normativa, especialmente para aquellos notarios y conservadores que hasta ahora no han invertido en estos cambios.

Ante eventuales incumplimientos, Solar recaló que los usuarios ya pueden presentar reclamos. Desde la entrada en vigencia de la normativa, el 2 de abril, se han registrado cerca de 60 casos a nivel nacional relacionados con este tipo de situaciones.

"Mejora la transparencia del sistema ya que se obliga a cada Notaría, entre otras cosas, a mantener una página web con una serie de informaciones relevantes para los usuarios entre las que podemos destacar el deber de informar las tarifas cobradas".

Boris Fiegelist,
director de Derecho de la
Universidad Andrés Bello (UNAB)



"Por primera vez, se nos entrega la facultad de fiscalizar a notarías, conservadores y archiveros, lo que es un cambio tremendo".

Angélica Solar,
directora regional del Sernac
del Biobío

