

EL MERCADO DE SERVICIOS NOTARIALES EN MÉXICO



COMISIÓN FEDERAL DE COMPETENCIA
MÉXICO

Abril 2011

Resumen

Se estudia el mercado de servicios notariales en México. Estos servicios son requeridos para formalizar diversos actos de particulares, pero en muchos estados las regulaciones crean una escasez artificial de notarios que beneficia a las notarías establecidas y limita el acceso de la población a la formalidad. Casi todos los estados tiene pocos notarios per cápita en comparación con referencias internacionales, lo cual genera una escala excesiva por notaría y hace improbable que el notario sea "...el único responsable de la redacción de sus documentos". La evidencia empírica indica que un incremento en la oferta de notarios al nivel de los tres estados con más notarios per cápita, reduciría la carencia de escrituras residenciales en 23.2%; mientras que los empleados y utilidades por notaría caerían en 27.4% y 40.7%, respectivamente. Por otro lado, los empleados y utilidades de todas las notarías aumentarían en 70.6%% y 34.8%, respectivamente. Con base en lo anterior, se recomienda eliminar las restricciones al número de notarios manteniendo adecuados controles de selección y actuación.

1. Introducción

En México la formalización de diversos actos y negocios mediante documentos notariales constituye un requisito legal o la única alternativa real para darles validez jurídica. En esta situación se encuentran las operaciones de traslación de dominio, la constitución de garantías hipotecarias, los testamentos, la constitución de sociedades, el otorgamiento de poderes, los cotejos y certificaciones, el reconocimiento de firmas y las actas de fe de hechos, entre otros.

La oferta de servicios notariales está regulada a nivel estatal y en todos los estados existen requisitos de entrada y reglas de actuación de los notarios que en principio buscan asegurar adecuados estándares de calidad de sus servicios, lo cual favorece a los usuarios pues las asimetrías de información les dificulta asegurarse por sí mismos de estos estándares.¹ Sin embargo, en la mayoría de los casos las regulaciones de entrada van más allá de este objetivo y restringen de manera innecesaria la disponibilidad de notarios. Este estudio evalúa los efectos de estas regulaciones.

El documento está estructurado de la siguiente forma. La sección II describe el marco regulatorio de la oferta de servicios notariales, en tanto que la III caracteriza la oferta relativa de notarios. Por su parte, la sección IV analiza la demanda de los principales servicios notariales. La sección V analiza los efectos de la oferta relativa de notarios en la escala y utilidad de las notarías, así como en la penetración de los servicios notariales. Después, la sección VI deriva algunas lecciones de la experiencia internacional. Finalmente, la sección VII presenta recomendaciones para mejorar la eficiencia de este mercado.

2. Regulación de la actividad notarial y oferta de notarías

Aunque existen grandes diferencias entre las legislaciones notariales estatales, en todos los casos se mantiene el perfil del notariado tipo latino, bajo el cual los notarios son abogados autorizados por el Estado para dar autenticidad y certeza legal a los actos jurídicos de particulares. En los documentos notariales, el notario interpreta la voluntad de las partes y la adecua a los requisitos legales, asimismo da fe sobre su identidad, capacidad y legitimidad sobre el acto correspondiente. Estos documentos gozan de presunción de legalidad y exactitud, así como de fuerza probatoria y ejecutiva.²

A continuación se describen los aspectos más relevantes de la regulación notarial (el Anexo I contienen un cuadro resumen de las regulaciones notariales estatales).

¹ Arruñada (1996), Nahuis & Noally (2005), y Van den Bergh (2006 y 2007), entre otros, analizan los problemas de información asimétrica en la contratación de servicios notariales y las ventajas de regulaciones que aseguren un estándar mínimo de calidad.

² Esta caracterización es un resumen de los “Principios fundamentales del sistema de notariado tipo latino” desarrollados por la Unión Internacional del Notariado: www.uinl.org; Silva-Herzog (2008) señala que la razón de ser de los notarios es la protección de los derechos de propiedad.

2.1 Numerus clausus

Todas las legislaciones estatales contienen cláusulas sobre el número de notarios autorizados (*numerus clausus*), generalmente en función de la relación notarios/población (densidad de notarios). En la mitad de los estados, la legislación determina directamente el número de notarios, mientras que en el resto se le delega al Ejecutivo Estatal en función de las necesidades de la población. Por otro lado, no se observa que el primer grupo tienda a una mayor o menor densidad de notarios que el segundo (la sección III presenta la oferta relativa de notarías por entidad).

2.2 Requisitos de entrada y ámbito de acción

Con excepción de Aguascalientes y Michoacán, en todos los estados³ para ser notario es necesario participar en concursos que incluyen exámenes sobre la función notarial⁴. Asimismo, se requiere tener entre tres y cinco años de experiencia en el ejercicio del derecho y entre ocho meses y cinco años de prácticas notariales bajo la supervisión de un notario. Sólo en Guerrero, Quintana Roo y Tamaulipas se requieren 5 años de experiencia notarial.

Asimismo, en casi todos los casos es requisito ser mexicano por nacimiento con un mínimo de entre 3 y 5 años de residencia en el estado. En Chiapas, Campeche, Morelos, Sinaloa y Tlaxcala, se requiere ser originario del estado o tener más de 10 años de residencia.

En la mayoría de los estados se restringe geográficamente el ámbito de acción de los notarios al distrito judicial o demarcación al que fueron adscritos, aunque pueden dar fe sobre actos en otros lugares. En Aguascalientes, Estado de México, Distrito Federal, Zacatecas y Yucatán el rango de acción cubre toda la entidad federativa. Por otra parte, aunque los notarios deben estar ubicados dentro de la entidad que los autorizó, el Poder Judicial Federal ha considerado que no se puede limitar que ejerzan su función sobre actos acontecidos en otras entidades.⁵

Las regulaciones estatales restringen las actividades que los notarios pueden realizar más allá de su actividad principal. Comúnmente se les permiten actividades docentes y de gestión en organizaciones caritativas, pero se les prohíbe ocupar cargos públicos que deterioren su independencia respecto al gobierno. En 11 estados se prohíben las actividades de depositario sobre transacciones donde dan fe; en 7 se permiten bajo algunas circunstancias, principalmente en el pago de adeudos ligados a hipotecas que el mismo notario libera; y en 14 se permiten explícitamente o no se prohíben. Finalmente, en 20 entidades se prohíbe la actividad de litigante, entre éstas se encuentran las 11 que

³ Por simplicidad, la referencia a “estados” incluye al Distrito Federal.

⁴ Existen algunas excepciones: en Chiapas y Coahuila el gobernador puede otorgar exenciones al examen; en el Estado de México los notarios adscritos o interinos pueden acceder sin examen a la patente después de un año de funciones (aunque para ser adscrito o interino debieron haber hecho examen de aspirante), en San Luis Potosí y Tabasco los notarios adscritos pueden ocupar la vacante en caso de fallecimiento o baja del titular sin necesidad de examen y en Veracruz tras un examen que excluye a otros candidatos.

⁵ Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Tomo XVIII, pp. 1161-1162. Julio de 2003.

prohíben la función de depositario y en el resto esta actividad se limita a los asuntos donde no haya conflicto de interés.

2.3 Regulación de precios

Casi todos los estados establecen aranceles para los honorarios de los notarios,⁶ pero en la práctica se observa una gran varianza en las tarifas cobradas por un mismo servicio dentro de un estado, lo cual sugiere que los aranceles son un tope máximo superior al precio de mercado o constituyen una referencia no vinculante. Por ejemplo, los honorarios por testamentos y constitución de sociedades muestran un coeficiente de variación intra-estatal promedio de 31% y 45%, respectivamente (ver Anexo II).

2.4 Supervisión, responsabilidades y representación de los notarios

En 26 estados la regulación establece órganos especializados, independientes de los regulados, encargados de supervisar la actuación de los notarios y verificar que éstos conserven las actas y documentos de acuerdo a la normatividad. Esta tarea comúnmente se realiza mediante visitas de verificación e investigaciones en caso de indicios de incumplimiento. En estos estados, los Colegios de Notarios o sus consejos pueden opinar sobre los procedimientos de sanción.

En Baja California, Baja California Sur y Colima el consejo de notarios realiza directamente las investigaciones; mientras que en Aguascalientes y Puebla las facultades de investigación se comparten entre el gobierno estatal y el consejo de notarios. En Yucatán el Director del Archivo Notarial, quien debe ser notario, funge como autoridad reguladora y el Consejo de Notarios realiza las investigaciones.

En general los procedimientos de investigación pueden ser iniciados tanto de oficio por la autoridad como por una queja por parte de los usuarios.

La mayoría de las legislaciones hacen responsables explícitamente a los notarios sobre daños derivados de sus actos en materia administrativa, civil y penal. Asimismo, en 26 entidades les exigen una fianza o garantía a favor del estado, pero con montos relativamente bajos: sólo en ocho estados la garantía supera los 100 mil pesos y en tres de ellos, el DF, Baja California Sur y el Estado de México, supera los 500 mil pesos. Estas garantías pueden aplicarse a cubrir la responsabilidad administrativa, civil y, en algunos casos, penal del notario. Por otro lado, la insuficiencia del monto de las garantías no eximen de responsabilidad a los notarios quienes deben responder con sus bienes personales.

Finalmente, en todos los estados se contempla la organización obligatoria de los notarios en los colegios de notarios estatales que representan sus intereses generales. A su vez, cada colegio tiene un consejo de notarios, integrado por entre tres y cinco notarios, que actúa como interfaz con las autoridades y se involucra en diferentes grados en los procedimientos de verificación, investigación y sanción asociados con el cumplimiento de

⁶ Sólo en Campeche y Tabasco no contemplan aranceles en sus leyes.

la normatividad. En algunos casos, propone al gobierno estatal adecuaciones a los aranceles.

2.5 Los corredores públicos como alternativa a los notarios

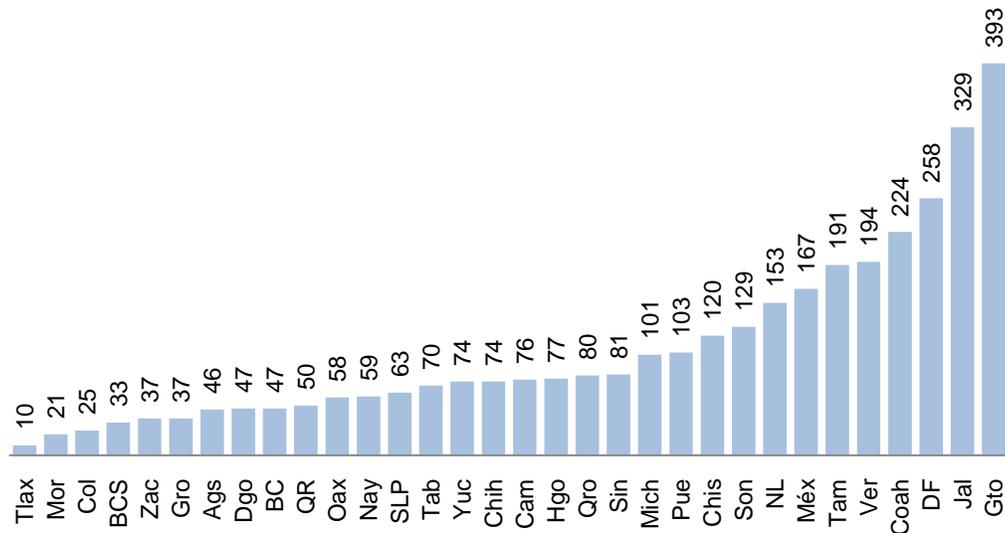
La Ley Federal de Correduría Pública (LFCP) otorga a los corredores públicos facultades de fedatarios en algunos actos y negocios mercantiles, pero en la práctica no constituyen una alternativa real a los notarios. Primero, la ley los excluye de actos relacionados con inmuebles y testamentos; asimismo, la interpretación de diversas normas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) los ha excluido de actos sobre poderes y certificación de instrumentos notariales relativos a actos civiles.⁷ En su conjunto, estos servicios representan cerca del 80% de los ingresos de los notarios (ver sección IV). Segundo, aunque los corredores pueden actuar como fedatarios en la constitución de sociedades mercantiles y en actos de representación orgánica, es improbable que las empresas los contraten, pues generalmente realizan estos actos junto con otros que sólo pueden realizar los notarios, por ejemplo, poderes y certificaciones.

3. Oferta relativa de notarios

La oferta de servicios notariales depende principalmente del número de notarios autorizados, pues uno de los supuestos básicos del sistema notarial es que el notario es un perito en derecho que se ocupa personalmente de los asuntos que le son encomendados. De acuerdo a los directorios de los colegios de notarios y de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano (ANNM) existen 3,427 notarías públicas con la siguiente distribución entre estados.

Gráfica 1

Número de notarios, 2009



Fuente: Cálculos propios con información de las páginas web de los colegios de notarios y de la ANNM.

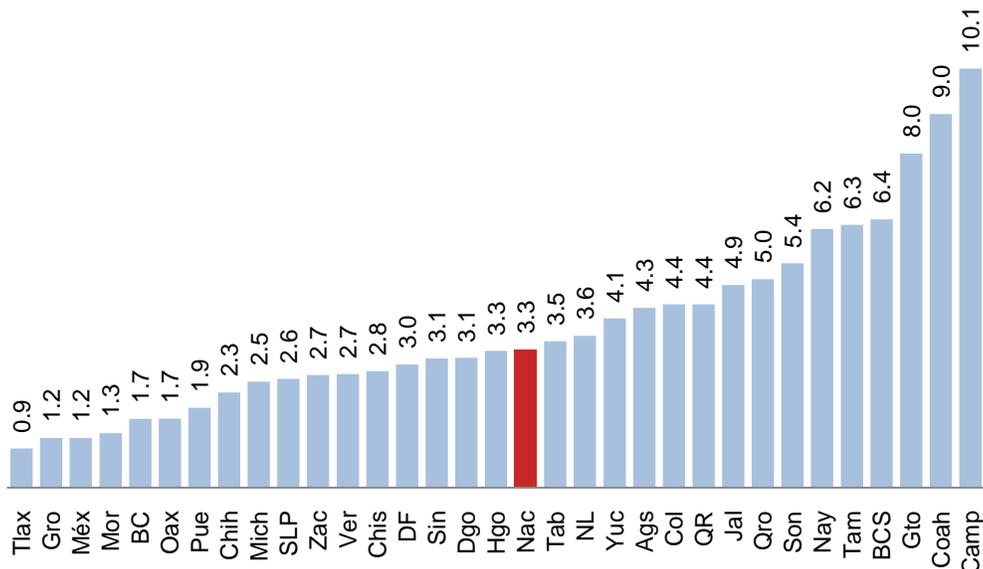
⁷ Suprema Corte de Justicia de la Nación, Primera Sala, Tesis 1a/J 15/2002 y 1a/J 113/2005.

Por su parte la demanda de servicios notariales tiende a crecer con el tamaño de la población y el nivel de actividad económica (la sección IV analiza la demanda con mayor detalle). Los siguientes apartados presentan la oferta de notarios en relación a estas dos variables.

3.1 Oferta de notarios per cápita

A nivel nacional se observa una densidad promedio de 3.3 notarios por cada 100 mil habitantes (mh), pero con grandes diferencias entre estados: en un extremo están Campeche, Coahuila, Guanajuato, B.C.S y Tamaulipas con 10.1, 9.0, 8.0, 6.4 y 6.3 notarios/100mh, respectivamente; y en el otro encontramos a Tlaxcala, Guerrero, Estado de México, Morelos y Baja California, con 0.9, 1.2, 1.2, 1.3 y 1.7 notarios/100mh, respectivamente.⁸

Gráfica 2
Notarios/100 mil habitantes, 2009



Fuente: Cálculos propios con información de las páginas web de los colegios, de la ANNM e INEGI

Las diferencias en la densidad de notarios se profundizan a nivel local, la dimensión geográfica más adecuada para evaluar la oferta, pues los notarios generalmente están restringidos a operar dentro de un distrito judicial, y los usuarios difícilmente se trasladan entre localidades para capturar diferenciales de precios.

Aproximando la dimensión de los mercados locales con base en la definición de las Áreas de Servicio Local de telefonía (ASL's), el 92.3% de la población viviría en mercados con notarios (considerando municipios esta cobertura cae a 73.6%). Sin embargo, el 23% de

⁸ Un notario puede dar fe de actos acontecidos en otras entidades, pero la mayoría de éstos deben inscribirse en los registros públicos de la entidad donde ocurren, lo cual limita la posibilidad de que los notarios de una entidad sean una alternativa a los de otra, excepto en localidades fronterizas.

la población vive en ASL's con menos de tres notarías. Más aun, de la población que vive en mercados con más de cuatro notarías, el 84.4% enfrenta un oferta de menos de 9 notarios por cada 100 mh.

Como se muestra en la sección V, esta oferta relativa de notarios se encuentra muy por debajo de los promedios observados a nivel internacional.

Cuadro 1
Notarios por ASL

| Notarios | ASL's | |
|----------|-------|---------|
| | % Pob | % ASL's |
| 0 | 7.7% | 7.70% |
| 1-3 | 22.3% | 10.29% |
| 4 ó más | 70.0% | 82.01% |

Cuadro 2
Notarios por cada 100 mil habitantes, 2009
ASL's con 4 notarios o más

| Notarios/Hab | ASL's | |
|--------------|--------|-------|
| | % Pob | % ASL |
| menos de 1 | 2.0% | 2.1% |
| 1-3 | 20.3% | 40.5% |
| 3-5 | 32.8% | 29.5% |
| 5-7 | 14.6% | 9.5% |
| 7-9 | 14.6% | 10.2% |
| más de 9 | 15.7% | 8.2% |
| Total | 100.0% | 82.0% |

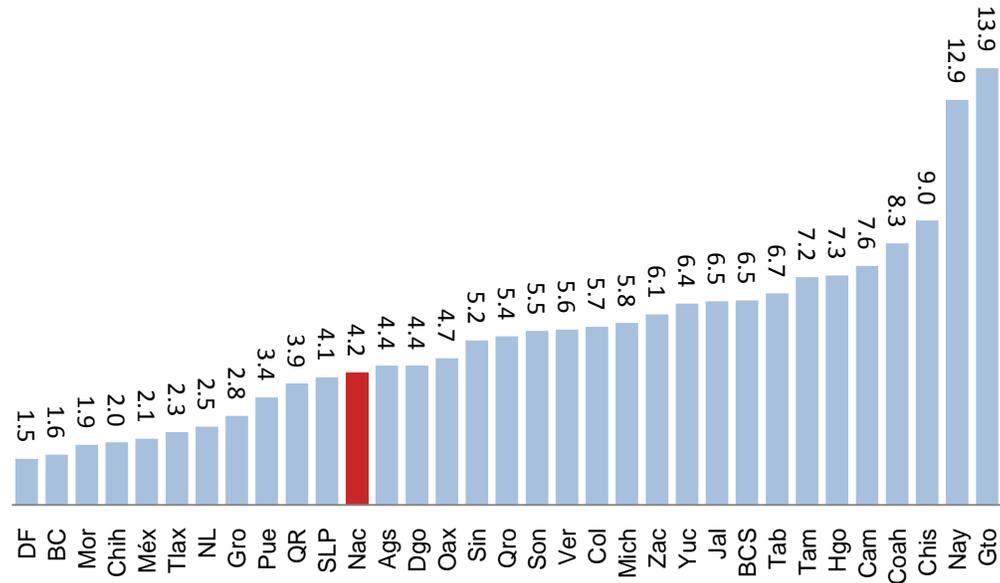
Fuente: Cálculos propios con información de las páginas internet de los colegios e INEGI

3.2 Oferta de notarios en relación al PIB

A nivel nacional existen un promedio de 4.2 notarios por cada 10 mil millones de pesos (mmp) de PIB⁹, pero con grandes diferencias entre estados. En un extremo tenemos a Guanajuato, Nayarit, Chiapas, Coahuila y Campeche con 13.9, 12.9, 9.0, 8.3 y 7.5 notarios/ 10 mmp, respectivamente; y en el otro al D.F, Baja California, Morelos, Chihuahua y Edo de México, con 1.5, 1.6, 1.9, 2.0 y 2.1, respectivamente.

⁹ PIB Estatal 2008 a precios de mercado; número de notarios calculados al 2009

Gráfica 3
Número de notarios/(10 mil millones de pesos de PIB), 2009

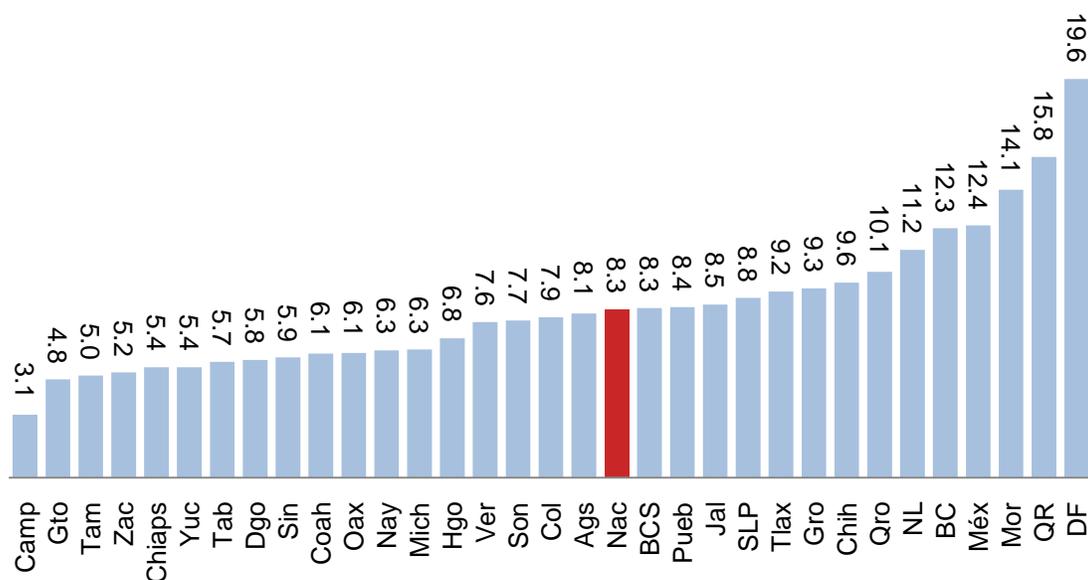


Fuente: Colegios de Notarios e INEGI

3.3 Escala de las notarías

La oferta de servicios notariales depende principalmente del número de notarios autorizados, pues uno de los principios del sistema notarial es que “El Notario es el único responsable de la redacción de sus documentos” (www.unil.net). Sin embargo, en la práctica se observa que los notarios pueden incrementar la escala de sus operaciones contratando más empleados. Esta escala muestra un promedio nacional de 7.1 empleados por notaría, pero con grandes variaciones entre estados: en un extremo tenemos a Campeche, Guanajuato, Tamaulipas, Sinaloa y Coahuila con 3.1, 3.6, 3.8, 4.5 y 4.9 empleados; y en otro al D.F., Morelos, Quintana Roo, Baja California y B.C.S. con 21.5, 16.4, 11.5, 11.1 y 10.8 empleados, respectivamente.

Gráfica 4
Empleados por notaría, 2009



Fuente: Censos económicos 2009, INEGI. En el caso de Campeche y Tabasco corresponden a los datos reportados en los Censos Económicos 2004.

En general se observa que la escala de las notarías tiende a reducirse al aumentar la oferta relativa de notarios: los cinco estados con menor escala tienden a ser los de mayor oferta relativa de notarios. La sección V evalúa esta hipótesis de manera formal.

4. Demanda y penetración de los servicios notariales

Los principales servicios notariales son los asociados con traslación de dominio e hipotecas de inmuebles, testamentos, otorgamiento y cancelación de poderes; protocolizaciones; constitución de sociedades; cotejos y certificaciones, reconocimiento de firmas; aceptación de herencias; y actas de fe de hechos. Esta gama de servicios no tiene diferencias significativas entre estados.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los ingresos de las notarías por tipo de operación.¹⁰

¹⁰ Cifras reportadas por Silva-Herzog (2008, pp. 30-33) indican que en el 2006 las principales operaciones de los notarios del Distrito Federal fueron, en orden de importancia en los ingresos de los notarios: 1) escrituración de inmuebles; 2) establecimiento y cancelación de hipotecas; 3) cotejo de documentos 4) otorgamiento de poderes; 5) protocolizaciones; 6) otorgamiento de testamentos; 7) constitución de sociedades; 8) reconocimiento de firmas; 9) aceptación de herencias; y 10) fe de hechos.

Cuadro 3
Ingresos por notaría* (miles de pesos), 2004

| Tipo de Operación | Ingreso | % |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Inmuebles | 6,049 | 49.8% |
| Testamentos | 1,556 | 12.8% |
| Otorgamiento y cancelación de poderes | 1,516 | 12.5% |
| Cancelación y revocaciones notariales | 720 | 5.9% |
| Protocolizaciones | 679 | 5.6% |
| Constitución de Sociedades | 537 | 4.4% |
| Cotejos y certificaciones | 442 | 3.6% |
| Otros | 648 | 5.3% |
| Total | 12,147 | 100.0% |

Fuente: Censos Económicos 2004, INEGI. En los Censos Económicos del 2009 aún no se publica el desglose de ingreso de las notarías

* Promedio de las 50 notarías que reportaron desglose de ingresos, las cuales tienden a ser las más grandes, por lo que sus ingresos promedio sobrestiman el promedio de todas las notarías.

Los principales usuarios de los servicios notariales son los consumidores finales y los establecimientos de servicios. El siguiente cuadro muestra la participación de cada tipo de cliente en los ingresos de las notarías.

Cuadro 4
Distribución de los ingresos de las notarías, 2004

| Tipo de usuario | % |
|--|-------|
| Consumidores finales | 45.5% |
| Establecimientos de servicios | 37.8% |
| Comercios | 8.5% |
| Productores industriales y agropecuarios | 0.7% |
| Instituciones públicas | 0.1% |
| Otros | 7.4% |

Fuente: Censos Económicos 2004, INEGI

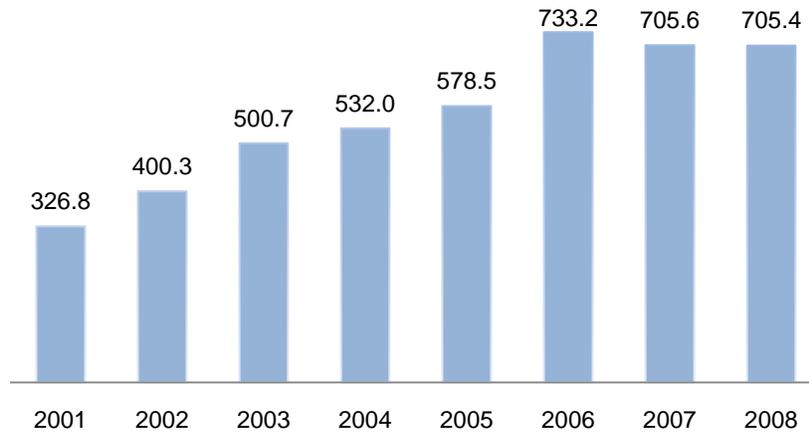
4.1 Escrituración de inmuebles

Las escrituras dan certidumbre jurídica y facilitan las transacciones de mercado. Así, por ejemplo, una escritura notariada le da confianza al comprador de un inmueble de que obtendrá lo que espera de la transacción sin necesidad de indagar por su cuenta la información que le proporciona el vendedor y que su compra será acreditada adecuadamente ante el registro público de la propiedad. En contraste una propiedad sin escritura notariada pierde valor y difícilmente puede ser la base de una transacción económica.

No existe información pública sobre el número de operaciones de escrituración a nivel estatal o nacional,¹¹ pero el número de créditos otorgados para adquisición de vivienda puede darnos una buena idea de la magnitud y tendencia de esta demanda, pues estos créditos conllevan operaciones de escrituración. Entre 2001-2008 el número de créditos para adquisición de vivienda creció a una tasa promedio anual de 10.9%.¹²

Gráfica 5

Créditos otorgados para la adquisición de vivienda (miles)



Fuente: CONAVI.

Por otro lado, la Encuesta Nacional sobre Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH), 2008, permite estimar la penetración de los servicios de escrituración de este servicio en los hogares que cuentan con vivienda propia. De acuerdo con esta encuesta, el 35% de estos hogares carecen de escritura que acredite su propiedad;¹³ en el caso de las localidades de menos de 2.500 habitantes este porcentaje se incrementa al 53%.¹⁴

¹¹ En el 2006 los notarios del D.F. realizaron cerca de 105,000 operaciones de traslación de dominio (Ibid).

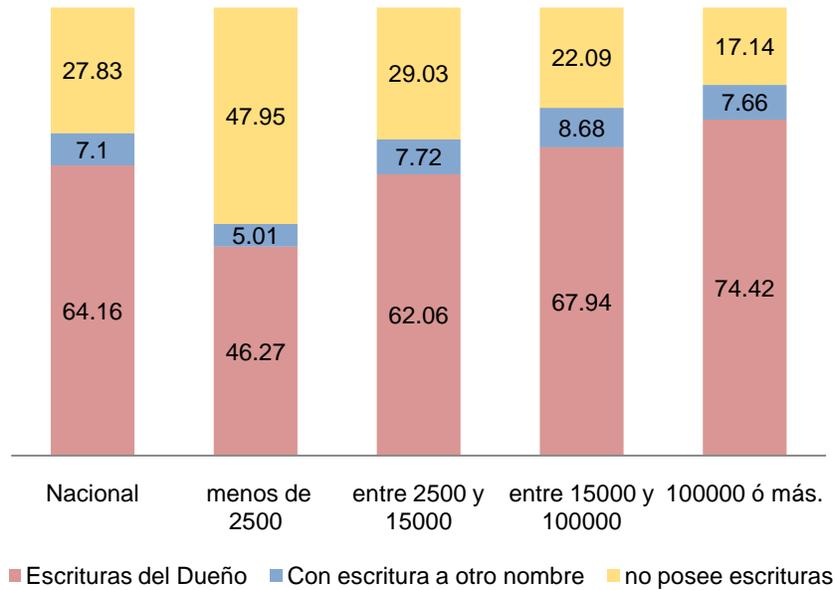
¹² Los créditos para vivienda incluyen tanto los destinados a adquisición como a otros fines, tales como la remodelación de vivienda. Según la CONAVI (<http://www.conafovi.gob.mx>) el número de créditos otorgados para la vivienda en el periodo 2000-2008 pasó de 469,439 a 1,084,333 créditos.

¹³ Incluye hogares sin escritura y con escritura pero no a nombre del propietario.

¹⁴ En una encuesta sobre servicios notariales en el D.F., el 40% de los encuestados declaró tener un bien inmueble y carecer de la escritura correspondiente (GEA/ISA, 2006).

Gráfica 6

Hogares con vivienda propias según tenencia de escrituras (%)

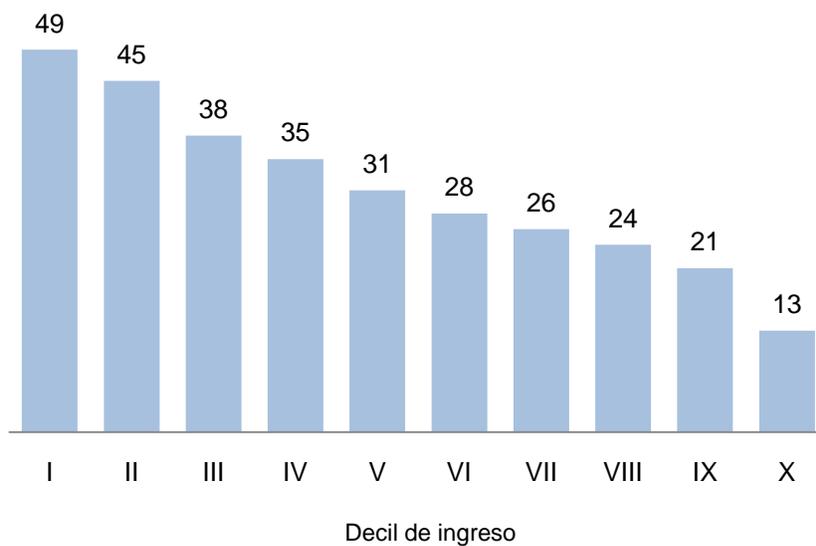


Fuente: ENIGH, 2008. INEGI

Esta carencia afecta particularmente a la población más pobre: el 50% de los hogares del primer decil que tienen casa propia no tiene escrituras que acrediten su propiedad.

Gráfica 7

Porcentaje de hogares con vivienda propia sin escritura



Fuente ENIGH, 2008. INEGI

4.2 Constitución y cancelación de hipotecas.

Las hipotecas constituyen el principal mecanismo para que la población tenga acceso al financiamiento de una vivienda propia y su constitución y cancelación debe hacerse ante notario. No existe información pública sobre el número de operaciones de hipotecas, pero su comportamiento puede inferirse del otorgamiento de créditos hipotecarios (ver gráfica 5).

4.3 Testamentos

La sucesión de bienes de quienes fallecen puede ser testamentaria o legítima. En el primer caso, existe un instrumento legal válido que contiene la voluntad expresa de quien lega; mientras que en el segundo se requiere de un procedimiento judicial para concretar la transmisión.

En principio los testamentos notariados no son obligatorios, pues, como se ha dicho, la repartición de bienes puede determinarse a través de un juicio sucesorio; además, en los códigos civiles de la mayoría de los estados, existe la figura del testamento ológrafo: un escrito donde la persona plasma su decisión y entrega al registro público, para que lo preserve y dé el aviso correspondiente al Registro Nacional de Testamentos.

Sin embargo, ambas alternativas tienen limitaciones. El juicio sucesorio es costoso para los herederos (y el estado) y puede durar mucho tiempo. Por su parte, el testamento ológrafo es un instrumento fácilmente impugnado, en especial porque es muy probable que quien lo elabora desconozca las formalidades que le dan validez. Además esta figura no existe en todos los estados.

Finalmente, los notarios, junto con los empleados de los registros (en el caso de ológrafo) y los consulares, son los únicos que pueden dar aviso al Registro Nacional de Testamentos, el cual garantiza que sea el último testamento dado el que sea tomado en cuenta en la sucesión testamentaria.

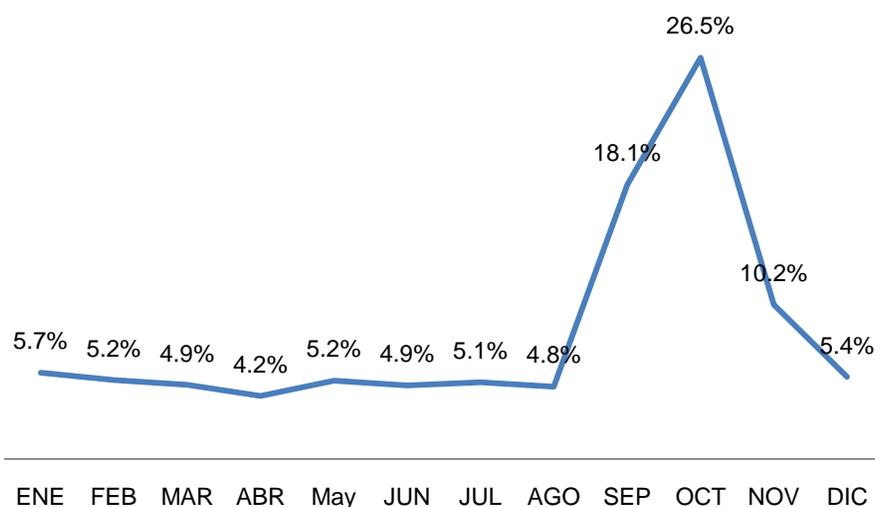
En condiciones normales los honorarios por elaboración de testamentos tienen un promedio nacional de 2,400 pesos, que equivale al 6.5% ingreso corriente trimestral promedio de un hogar y 39.2% de ese ingreso para el decil más pobre. Sin embargo, a partir de 2003 la Secretaría de Gobernación, en conjunto con los colegios de notarios, ha promovido el programa “Septiembre mes de testamento” mediante el cual los notarios reducen sus honorarios en ese mes (en algunos estados el periodo se extiende) para promover este instrumento. Se estima que este programa reduce los honorarios en 51% en promedio nacional (ver Anexo II).

Esta reducción temporal de precios incrementó sustancialmente el porcentaje de testamentos emitidos durante el mes de septiembre. Por ejemplo, durante 2005-2009 los testamentos registrados durante septiembre-noviembre representaron el 55% del total de

testamentos.¹⁵ Este comportamiento muestra que demanda de los servicios notariales es altamente elástica al precio, al menos de manera inter-temporal.

Gráfica 8

Distribución del número de avisos testamentos (%), 2005-2009



Fuente: Registro Nacional de Testamentos (RENAT)

Pese al programa del mes de testamento aún se observan niveles muy bajos de cobertura: de acuerdo con el Registro Nacional de Testamentos, en el 2009 sólo había 12.4¹⁶ testamentos por cada 100 hogares¹⁷

4.4 Constitución de sociedades y protocolizaciones

Las sociedades civiles y mercantiles traen consigo la creación de una persona moral, con personalidad y patrimonio propios que en la gran mayoría de los casos debe ser constituida en escritura ante un fedatario público, ya sea un notario u, opcionalmente, corredor público en el caso de sociedades mercantiles. Adicionalmente, en muchos casos los actos y decisiones relacionados con su organización deben ser protocolizados por notarios (Domínguez, 2007).

No existe información pública sobre el número de operaciones asociadas con actas constitutivas,¹⁸ pero puede aproximarse con los registros activos de personas morales ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ya que estas actas son un requisito para

¹⁵ Se considera el trimestre porque los testamentos emitidos a finales de septiembre muy probablemente fueron registrados en el RENAT en octubre o noviembre.

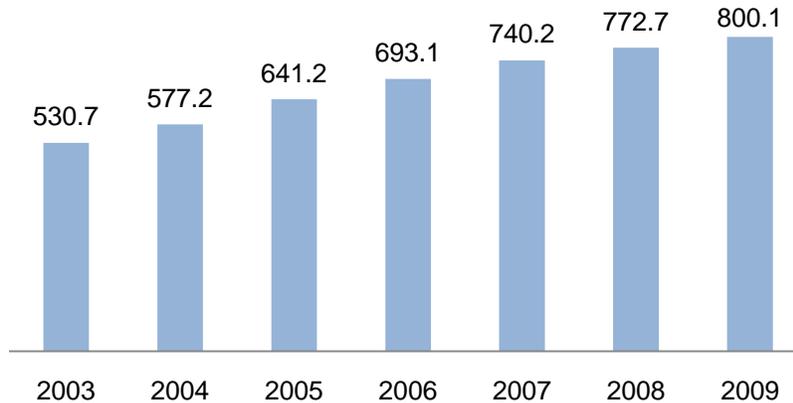
¹⁶ Dado que hay personas con más de un testamento otorgado en distintas fechas, el número de hogares con testamento es menor a esta cifra.

¹⁷ En una encuesta sobre servicios notariales en el D.F., sólo uno de cada diez adultos manifestó contar con testamento (GEA/ISA, 2006)

¹⁸ En el 2006 los notarios del DF efectuaron 19,625 actas constitutivas y 37,000 protocolizaciones (Silva-Herzog, ibid).

obtener RFC como persona moral.¹⁹ Entre 2003-2009 el número de personas morales activas creció a una tasa promedio de 7.1%, al pasar de 540 a 800 mil.²⁰

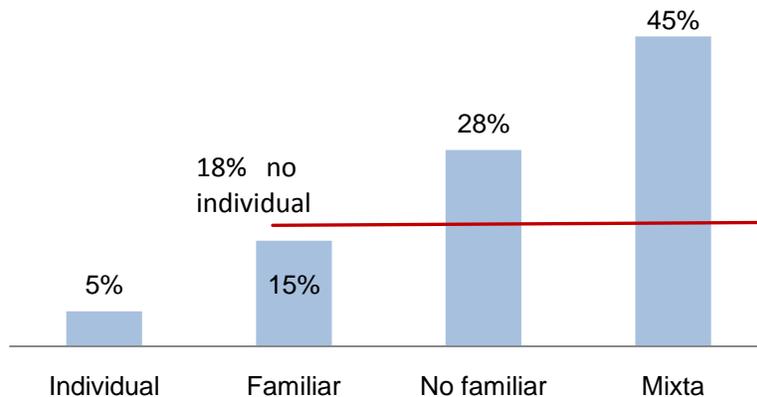
Gráfica 9
Registros Activos de Personas Morales (miles)



Fuente: SAT

La penetración de las actas constitutivas parece baja en el caso de micro-negocios. Por ejemplo, en el 2008 sólo el 18% de los micro-negocios constituidos en sociedad poseían registro ante notario público. Las categorías “no familiares” y “mixtos” son lo que probablemente requieran más de estas actas; en estos casos el 72% y 55%, respectivamente, carecen de ellas.

Gráfica 10
Registro de micro-negocios por tipo de sociedad



Fuente: Encuesta Nacional de Micronegocios (ENAMIN), 2008. INEGI

Los honorarios notariales asociados con la constitución de sociedades son altos. Por ejemplo, la constitución de una S.A. de C.V., con capital social inicial de 50,000 pesos y

¹⁹ Ver http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/6_398.html

²⁰ Esta cifra constituye un piso de la demanda de actas constitutivas, pues los nuevos registros rebasan el incremento en el acervo por las personas morales que causan baja.

tres socios no familiares, tienen un costo promedio de 9,500 pesos, lo que equivale al 25.9% del ingreso corriente trimestral del hogar promedio (ver Anexo II).²¹

4.5 Otros servicios

Existen otros servicios notariales importantes de los cuales no existe información pública sobre su demanda, aunque en general estaría altamente correlacionada con el nivel de la actividad económica; en este caso identificamos el cotejo y certificación de documentos, el otorgamiento y cancelación de poderes notariales y la protocolización. En el servicio de cotejo y certificación el notario establece la veracidad de una copia cotejándola con el original o su copia certificada; la copia notariada tiene la misma validez que el original, lo cual facilita las transacciones porque no se requiere la verificación directa del original. Por su parte, los poderes son instrumentos mediante los cuales una persona con capacidad legal confiere facultades a otra, para que actúe en su nombre y representación. La mayor parte de los códigos civiles estatales permiten que, para negocios de hasta cierto monto,²² los poderes se den con una carta poder simple, donde no se requiere ratificar las firmas de los testigos. En el resto se requiere la intervención notarial ya sea al redactar el poder o al ratificar las firmas de los involucrados. Finalmente, la protocolización es la formalización de documentos donde consta un acto o una decisión.

5. Efectos de la oferta relativa de notarios

Existen grandes diferencias en la densidad de notarios entre entidades y localidades, así como en los ingresos, utilidades, precios, escala y penetración de sus servicios. Esta sección evalúa en qué medida la densidad de notarios influye en el resto de las variables. Primero se plantea un marco básico de equilibrio de mercado que sugiere algunas hipótesis sobre esta relación, y después se evalúan empíricamente algunas de estas hipótesis con base en la información pública disponible.

5.1 Efecto de la oferta relativa de notarios: un análisis conceptual

En general, la demanda de servicios notariales en una localidad dependerá principalmente del precio de los servicios, así como del tamaño e ingreso de la población. Así, la demanda de una localidad puede expresarse con (1):²³

$$(1) \quad Q_i^d = Q_i^d(p, H_i, I_i)$$

²¹ Incluye honorarios por constitución, registro ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, Registro Público de comercio, y los poderes asociados.

²² Por ejemplo, el caso de Aguascalientes, limita a tres mil pesos el monto de los negocios que se pueden encargar mediante carta poder sin ratificación de firmas.

²³ Solo se considera la demanda de los hogares que representan el 45.7% de los ingresos de las notarías, pero los resultados pueden generalizarse a todo el mercado si consideramos que la demanda de las empresas está estrechamente ligada al tamaño e ingreso de la población.

Donde i representa la localidad, Q^d la demanda agregada por una canasta dada de servicios notariales, p el precio de la canasta, H el número de hogares, I el ingreso promedio per cápita

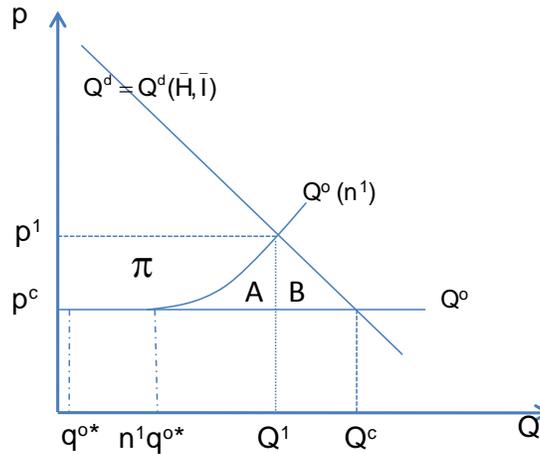
Del lado de la oferta, las notarías parecen tener una escala eficiente (q^{o*}) relativamente pequeña por encima de la cual registrarían costos unitarios crecientes. Por un lado, en los estados con menos restricciones a la entrada (Campeche, Guanajuato, y Tamaulipas) en promedio hay menos de 4 empleados por notaría. Por otro lado, en principio un notario se ocupa y hace responsable personalmente de todos los asuntos que atiende su notaría, lo cual implica restricciones de capacidad y costos medios crecientes una vez que la notaría rebasa cierta escala.

Por lo anterior, si el precio de los servicios notariales rebasara el nivel que cubre los costos y utilidades competitivas de la notaría marginal (p^c), existirían incentivos para la entrada de nuevos notarios hasta que el precio caiga a p^c ; en el mediano y largo plazo esta dinámica generaría una curva de oferta horizontal, excepto que hubiera restricciones a la entrada.

En un equilibrio competitivo sin restricciones a la entrada, el precio, la escala por notaría, la demanda agregada y el número de notarías serían p^c , q^{o*} , $Q^c = Q^d(p^c, \bar{H}, \bar{I})$ y $n^c = \frac{Q^c}{q^{o*}}$, respectivamente (ver gráfica 16). Bajo este equilibrio, un incremento en el ingreso de los hogares (I) o en el número de hogares (H) aumentaría el número de notarios de equilibrio, pero el precio y la escala de las notarías se mantendrían constantes.

Por otro lado, si el número de notarios se fija exógenamente, por ejemplo, en $n^1 < n^c$, el precio, la escala por notaría, la demanda y las utilidades de equilibrio estarían dado por $p^1, q^{o1} = \frac{Q^1}{n^1} > q^{o*}$, Q^1 , y π , respectivamente (ver gráfica 16). Es decir, restricciones en el número de notarios incrementarían la escala de las notarías por encima de la eficiente, lo cual incrementa los costos marginales y el precio, reduciría la demanda y generaría utilidades extraordinarias (por encima de las competitivas). Bajo este equilibrio (dado el número de notarías = n^1), un incremento en H o I aumentaría el precio, la escala y las utilidades; el mismo efecto tendría una reducción en el número de notarías dado H e I .

Gráfica 11
Equilibrio con y sin restricciones a la entrada



La reducción en la oferta de notarios generaría una pérdida de bienestar a los usuarios de $\pi+A+B$, una ganancia para los notarios de π , y una pérdida neta de bienestar de $A+B$.

En este análisis, la pérdida de bienestar resulta de la escasez artificial de notarios y no de un abuso de poder de mercado, por lo que la regulación de precios no ayudaría. El efecto sería neutro si el precio regulado es igual o mayor a p^1 , como parece ser el caso en la práctica, pero empeoraría la situación si es menor a p^1 , porque los notarios tenderían a evitar operaciones marginales no rentables y se observaría un deterioro en la oportunidad y calidad de sus servicios.

El análisis anterior supone una estructura de mercado competitiva, pero una reducción del número de notarios tendrían efectos en la misma dirección y quizás más graves si llega al punto de generar estructuras oligopólicas o colusivas.

5.2 Efecto de la oferta relativa de notarios en la escala de las notarías

El análisis anterior sugiere que una restricción exógena en la disponibilidad relativa de notarías tenderá a incrementar el tamaño de las notarías por encima de su escala eficiente, lo cual, a su vez, incrementará los costos marginales y reducirá de demanda por sus servicios. Esta sección estima en qué medida la escala de una notaría está determinada por la oferta relativa de notarios, la cual se fija exógenamente por la regulación estatal. La expresión (2) plantea la escala de la notaría en función del ingreso por hogar y la oferta relativa de notarios:

$$(2) \ln EN_{it} = a_i + b \ln \left(\frac{Not}{Hog} \right)_{it} + c \ln \left(\frac{VAB}{Hog} \right)_{it} + \varepsilon_{it}$$

Donde i representa el estado, t el año, EN los empleados por notaría como *proxi* de la escala de las notarías, $\frac{Not}{Hog}$ las notarías por hogar como *proxi* de la oferta relativa de notarios, y $\frac{VAB}{Hog}$ el valor agregado bruto por hogar como *proxi* del ingreso por hogar.

La ecuación (2) se estimó utilizando el número de notarías, los empleados por notaría y el valor agregado bruto reportados en los Censos Económicos de 1999, 2004 y 2009;²⁴ por su parte el número de hogares se obtuvo de las estadísticas reportadas por el INEGI y CONAPO para 1998, 2003 y 2008. La estimación se realizó con un modelo de efectos fijos²⁵ con un panel no balanceado²⁶ con los siguientes resultados (Los resultados completos y las pruebas relevantes de todas las regresiones se reportan en el anexo III):

$$(3) \ln EN_{it} = 2.38^{***} - 0.42^{***} \ln \left(\frac{Not}{Hog} \right)_{it} + 0.57^{***} \ln \left(\frac{VAB}{Hog} \right)_{it}$$

$$R^2 = 0.34; \quad Obs=86; \quad Prob (F-stat)=0.00$$

Nota: ***, **, * Significativo al 1, 5 y 10% respectivamente; La constante es el promedio de los efectos fijos.

Estos resultados apoyan la hipótesis de que el tamaño de las notarías crece con la escasez relativa de notarías. En particular se estima que si los notarios por hogar fuera similar al promedio de los tres estados con más notarios por hogar en el 2009 (Campeche, Guanajuato y Tamaulipas), el tamaño promedio de las notarías se reduciría en 27.4% (la metodología de todos los pronósticos se describe en el anexo III). Por otro lado, el número total de empleados en notarías se incrementaría en 70.6%.

5.3 Efecto de la oferta relativa de notarios en las utilidades

Otra hipótesis que se deriva del análisis de la sección V.1 es que una reducción en la oferta relativa de notarios tenderá a incrementar las utilidades por notaría. Esta sección evalúa si la evidencia empírica apoya esta hipótesis.

La expresión (4) plantea las utilidades por notaría en función de oferta relativa de notarías y el ingreso de los hogares:

$$(4) \quad \ln UN_{it} = a + b \ln \left(\frac{Not}{Hog} \right)_{it} + c \ln \left(\frac{VAB}{Hog} \right)_{it} + \varepsilon_{it}$$

Donde i representa la entidad, t el año, y UN la utilidad promedio por notaría.²⁷

La ecuación (4) se estimó utilizando las mismas fuentes de información que en el caso de la ecuación (2). La estimación se hizo con un modelo de efectos aleatorios²⁸ para panel no balanceado con los siguientes resultados:

$$(5) \ln UN_{it} = 5.5^{***} - 0.7^{***} \ln \left(\frac{NOT}{HOG} \right)_{it} + 0.55^{**} \ln \left(\frac{VAB}{HOG} \right)_{it}$$

²⁴ Los datos reportados en los Censos económicos 1999, 2004 y 2009 corresponden al año anterior del levantamiento.

²⁵ La decisión entre efectos fijos y aleatorios se basó en la prueba de Hausman (ver anexo III).

²⁶ Los censos económicos omiten 10 observaciones de un total de 96 posibles observaciones (32 estados por 3 censos).

²⁷ La utilidad se definió como los ingresos de la actividad – (gastos de la actividad + remuneraciones + depreciación).

²⁸ La decisión entre efectos fijos y aleatorios se basó en la prueba de Hausman (ver anexo III).

$R^2 = 0.41$; Obs=86; Prob. (F-stat) =0.00

***, **, * Significativo al 1, 5 y 10% respectivamente.

Estos resultados indican que las utilidades tienden reducirse con densidad de notarios. Usando estos resultados, se estima que la utilidad promedio de una notaría se reduciría en 40.7% si la densidad promedio de notarios fuera similar a los tres estados con mayor densidad en el país. Por otro lado, las utilidades agregadas se incrementarían en 34.8%.

Finalmente, este resultado implica que muy probablemente los notarios establecidos se constituirían en los principales opositores a una reducción de las barreras a la entrada, particularmente en las entidades donde la escasez de notarios es mayor.

5.4 Efecto de la oferta relativa de notarios en escrituración residencial

Como se planteó anteriormente, una reducción en la disponibilidad relativa de notarios tenderá a saturar las notarías, incrementar el costo del acceso a sus servicios y reducir la demanda. Esta sección estima en qué medida la disponibilidad de notarios determina el acceso al servicio de escrituración de inmuebles, el cual representa cerca del 50% de los ingresos de los notarios.

La expresión (6) plantea la carencia relativa de escrituras residenciales en función del ingreso del hogar y la densidad de notarios.

$$(6) \frac{HSE}{HT}_i = a + b \ln IH_i + c (Not/Hog)_i + \varepsilon_i$$

Donde i representa el estado, HSE es el número de hogares con casa propia sin escritura, HT es el total de hogares con casa propia, e IH el ingreso del hogar con casa propia.

Esta ecuación se estimó utilizando datos sobre escrituración residencial, ingreso de los hogares y número de hogares de la ENIGH (2008),²⁹ y número de notarios observada en el 2009. La estimación se hizo por mínimos cuadrados con los siguientes resultados:

$$(7) HSE/HT_i = 0.96^{***} - 0.15^{***} \ln IH_i - 0.36^{**}(Not/Hog)_i$$

$R^2 = 0.41$; Obs=32; Prob (F-stat) =0.000

***, **, * Significativo al 1, 5 y 10% respectivamente

Estos resultados apoyan la hipótesis de que una mayor oferta de notarios mejoraría la penetración de la escrituración residencial. Por ejemplo, se estima que la carencia relativa de escrituras residenciales caería 22.1% si el número de notarios por hogar fuera similar al promedio de los tres estados con más oferta relativa de notarios en el 2009.

Los efectos anteriores pueden evaluarse de manera alternativa estimando la probabilidad de que un hogar cuente con escritura en función de la oferta de notarios. La expresión (8)

²⁹ Se utilizó sólo la ENIGH del 2008 porque es el único año que incluye información sobre escrituración.

plantea esta relación controlando por otras características de los hogares que también puedan afectar esta probabilidad.

$$(8) Pr(HSE_i) = \phi(a + b_0 \left(\frac{Not}{Hog}\right)_i + b_1 dummyNot_i + \sum_j \alpha_j H_{ji})$$

Donde i representa el hogar, $Pr(HSE)$ la probabilidad de que el hogar no tenga escritura dado que tienen casa propia, $\phi(.)$ la función de probabilidad logística, $dummyNot$ una variable que toma el valor de 1 cuando el hogar se ubica en un municipio con notario y 0 de otra forma, y H variables de control asociadas con las características del jefe del hogar, el inmueble y del hogar (las variables se describen en el anexo III).

Esta ecuación se estimó utilizando datos sobre escrituración y otras variables de control de la ENIGH (2008) a nivel hogar, y el número de notarios observado en el 2009 a nivel municipal. La estimación se realizó con un modelo logístico con los siguientes resultados:

$$(9) Pr(HSE_i) = \phi(3.58^{***} - 1.52^{***} \left(\frac{Not}{Hog}\right)_i - .42^{***} dummyNot_i + \dots)$$

Obs: 19,839; Prob (Chi²-stat)=0.000

***, **, * Significativo al 1, 5 y 10% respectivamente.

El modelo predice correctamente el 70% de los casos

Los resultados indican que la probabilidad de que un hogar con casa propia no escribiera su propiedad se reduce con la presencia y frecuencia de notarios en su localidad. Específicamente, con estos coeficientes se pronostica que en el valor actual de esta probabilidad a nivel nacional es de **0.34**, y que caería a 0.26 si la densidad promedio de notarios fuera similar al promedio de los tres con más oferta relativa de notarios; es decir, se reduciría en 23.5%.

5.5 Efecto de la oferta relativa de notarios: resumen

La estimaciones anteriores apoyan la hipótesis de que la escasez de notarios incrementa la escala y utilidades por notaría a costa de una menor penetración de sus servicios entre la población. Por su parte, la estacionalidad que muestra la demanda de testamentos también apoya la hipótesis de que una baja de precios mediante un incremento en la oferta de notarios incrementaría la penetración de sus servicios. Más aún, el 40% de los usuarios del D.F. señala que no cuenta con escritura porque son muy caras (GEA/ISA, 2006).

6. Regulaciones restrictivas y comparación internacional³⁰

El sistema notarial mexicano está altamente regulado como resultado del carácter público que se le ha dado a los servicios notariales. Del lado de la oferta destacan los requisitos de entrada y actuación, límites al número y ubicación geográfica de los notarios,

³⁰ Fundación Idea (2009) presenta una perspectiva internacional del sistema notarial.

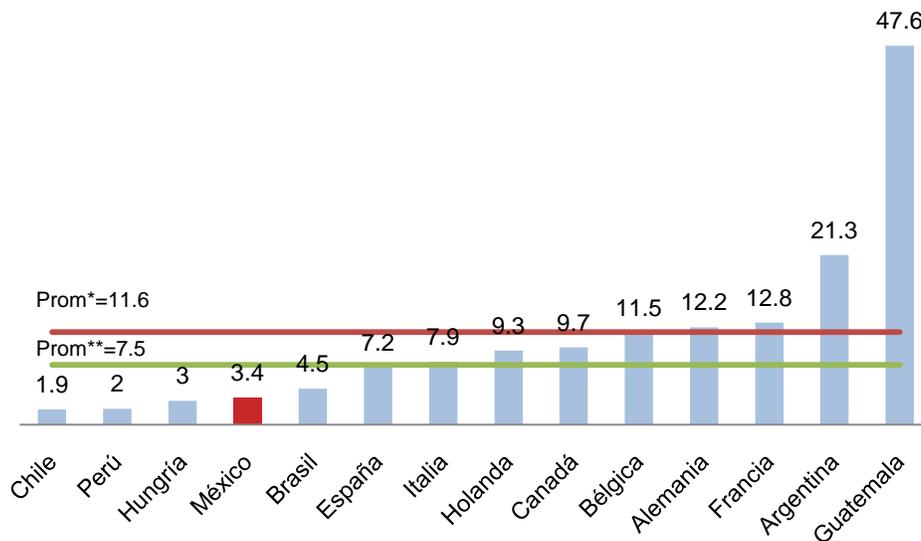
restricciones sobre el alcance de sus actividades y la regulación de precios. Del lado de la demanda, la principal regulación es la obligatoriedad de contratar notarios para formalizar diversos actos y negocios de particulares. Algunas de estas regulaciones resultan innecesarias para proteger a los consumidores e incrementan los costos de transacción del mercado.

Esta situación ha llevado a que el caso mexicano muestre un rezago respecto a referencias internacionales.

6.1 Oferta

Las regulaciones que impiden la entrada de nuevos notarios al mercado y aquellas que limitan la ubicación física de los notarios parecen las más restrictivas y han creado una escasez artificial de notarios que dificultan el acceso de la población a sus servicios. En promedio México tiene una densidad de 3.3 notarios por cada 100 mil habitantes, mientras que el promedio de una muestra de 13 países con sistemas notariales similares es de 11.6 notarios; este promedio cae a 7.5 si se elimina de la muestra a Guatemala y Argentina que son los países con mayor oferta (Schmid, 2007 y www.uinl.net).³¹ Aunque hay diferencias importantes entre estados, sólo 2 de los 32 estados tienen una oferta relativa mayor al promedio de la muestra de 13 países.

Gráfica 12
Notarios / Cien mil habitantes



*Promedio sin México; **Promedio sin Argentina, Guatemala y México

Fuente: <http://www.uinl.net> y Schmid (2007)

³¹ La muestra incluye: Alemania, Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Chile, España, Francia, Guatemala, Holanda, Hungría, Italia y Perú.

Esta escasez ha llevado a una expansión del tamaño de las notarías que en muchos casos parece excesiva. Uno de los principios fundamentales del sistema notarial es que “el notario es el único responsable de la redacción de sus documentos” (www.uinl.net), lo cual parece inconsistente con el alto volumen de operaciones que registran muchas notarías cuya atención requiere contratar un gran número de empleados. En el 2004, el promedio nacional es de 7.3 empleados por notaría, pero a nivel de entidad destacan, entre otras, el D.F. con un promedio de 21.7 empleados por notaría, y el 77.5% y 38.5% de las notarías con más de 10 y 20 empleados, respectivamente; asimismo destaca Morelos con 16.4 empleados por notaría y el 53% de las notarías con más de 10 empleados.³² Esta situación contrasta, por ejemplo, con los casos de Japón, Argentina, Suiza, Austria, España, Italia, Francia y Holanda donde los empleados por notaría registran promedios de 2, 4, 4, 5, 5, 6, 7 y 10, respectivamente. El único país con un promedio relativamente alto es Chile, con 20 empleados por notaría (SCHMID, 2007 y www.uinl.net).

El sistema notarial mexicano mejoraría su competitividad con reformas que eliminen restricciones al número y ubicación de notarios, sin descuidar los controles de entrada y actuación que aseguren adecuados estándares de calidad (ver Arruñada, 1996; Nahuis & Noally, 2005; y Van den Bergh, 2006 y 2007, entre otros). Podría argumentarse que los límites al número de notarios mejoran la calidad del servicio (ver Silva-Herzog, 2008, p. 81), lo cual carece de sustento analítico y empírico (ver, por ejemplo, Schmid, 2007). La calidad de los servicios se promovería si, por un lado, se mantienen controles de entrada y actuación que asegure que los notarios tienen los conocimientos y experiencia necesaria para realizar sus funciones, y que en todo momento actúa conforme a la ley; y, por otro lado, se ofrece al usuario acceso a suficientes alternativas con capacidad y tiempo para atender sus asuntos con celeridad, de tal forma que los notarios se vean obligados a competir y atraer a los clientes mediante mejoras continuas en su servicio.

En México, la evidencia empírica confirma que los límites a la oferta incrementan la escala y rentas de los notarios establecidos, lo cual podría deteriorar la calidad. Una escala excesiva reduce la probabilidad de que el notario atienda o supervise personalmente sus asuntos, y sugiere una saturación de las notarías que reduce las alternativas reales de los usuarios e incrementa la capacidad de cobrar precios supra competitivos.

A nivel internacional, resultan relevantes los resultados de una evaluación empírica de los servicios asociados con la traslación de dominio en la Unión Europea que indican que los países menos regulados tienen menores precios y mejores servicios (Schmid, 2007). Este estudio presenta evidencia de que restricciones al número de notarios (*numerus clausus*) tiene efecto negativo en el bienestar de los consumidores y en la calidad de los servicios notariales. En este análisis destacan la experiencia de Holanda donde en 1999 se liberalizó el número de notarios y el otorgamiento de notarías sólo se sujetó a mecanismos que garantizaran la calidad de sus servicios; con lo cual se mejoraron los precios, el servicio al cliente y la innovación.³³ Asimismo resulta relevante el caso de

³² Cálculos propios con base en los Censos Económicos 2004, INEGI. Se utilizan datos de 2004 porque la distribución de empleados por notaría de los Censos Económicos de 2009 aún no se publica.

³³ Nahuis & Noally (2005) y Kuijpers et al (2005) también analizan este caso.

Inglaterra³⁴ donde el ingreso de nuevos profesionales, los *licensed conveyancers*, a los servicios de la traslación de dominio, aumentó la oferta de los mismos.

La OCDE (2007) realizó un análisis sobre la validez de las restricciones a la competencia en las profesiones legales. Algunas de sus conclusiones son que si bien existen problemas de información asimétrica que justifican la regulación de las actividades de abogacía y notarial, las medidas encaminadas a resolver estos problemas no deben restringir de manera innecesaria o excesiva la entrada y provisión de este tipo de servicios. La OCDE recomienda que las barreras a la entrada sean eliminadas de manera definitiva cuando éstas no estén ligadas con la calidad. De acuerdo a la OCDE la existencia de un regulador independiente, que verifique la calidad puede ayudar a que dichas restricciones no vayan en contra del interés público.

6.2 Demanda

La obligatoriedad de contratar notarios resulta injustificada en operaciones sencillas o estándares o donde los usuarios contratan abogados experimentados que los asesoran o representan. En estos casos el involucramiento de los notarios no mejora la protección a los consumidores ni les ofrece mayor seguridad jurídica. Diversas jurisdicciones bajo sistemas notariales similares al de México (tipo latino) han emprendido reformas en la regulación de la demanda que favorecieron el acceso de la población a la formalidad y certidumbre. Entre estos destacan Portugal, Georgia, El Salvador y Colombia.

En Portugal se eliminó la necesidad de involucrar un notario público en la apertura de empresas y en la traslación de dominio. Actualmente, se puede establecer una empresa con base en escrituras pre-aprobadas y su formalización ante el registro público. Asimismo, la compra-venta de inmuebles sólo requiere de un documento o contrato privado y su formalización ante el registro público.

El Salvador, Colombia y Georgia eliminaron la necesidad de involucrar a un notario público en la apertura de empresas. En el Salvador y Colombia se establecieron plantillas de escrituras o estatutos pre-aprobados, que pueden ser utilizados para abrir una empresa una vez presentadas ante el registro público. Mientras que en Georgia se permitió que la traslación de dominio se hiciera a través de un documento privado firmado en el registro público.

Por otro lado, este tipo de reformas pueden requerir cambios legales e institucionales que mejoren calidad, eficiencia y transparencia de los registros públicos. Por ejemplo, una eficiente traslación del dominio de un bien o el registro de una empresa requiere que la información sobre inmuebles registrados sea accesible para el público, de tal forma que se minimicen los problemas de asimetría de información (Arruñada, 2007 y 2007b).

³⁴ Si bien en Inglaterra y Gales no existía la figura de notario, hasta antes de la reforma las operaciones de traslación de dominio podrían ser llevadas a cabo únicamente por *solicitors*, abogados certificados por la sociedad inglesa de abogados, la *Law Society*.

7. Comentarios finales y recomendaciones

La competitividad de los servicios notariales promueve el adecuado funcionamiento de los mercados. La certidumbre jurídica da confianza a los agentes de que obtendrán lo esperado de una transacción económica sin necesidad de largos procesos litigiosos. En diversos mercados, particularmente aquellos que enfrentan gran incertidumbre por información asimétrica, la intervención de terceros imparciales que certifiquen las transacciones y su legalidad contribuye a proporcionar esa certeza. En México, los notarios públicos son los únicos autorizados para realizar esa certificación. Este papel es particularmente importante en actos de traslación de dominio, hipotecas, testamentos, poderes, constitución de sociedades y certificación de documentos, entre otros.

La regulación notarial debería promover una provisión de servicios notariales con adecuados estándares de calidad que optimice su penetración entre la población y las empresas. El diseño de la regulación vigente parece atender adecuadamente los objetivos de calidad en el servicio, pero frecuentemente establece restricciones innecesarias a la entrada y competencia entre notarios que dificultan el acceso a sus servicios. La eliminación de estas restricciones, en particular el límite al número de notarios y las restricciones de ubicación geográfica, parece el camino más efectivo para impulsar la competitividad del sistema notarial mexicano. Asimismo, se recomienda implementar reformas para eliminar la obligación de contratar notarios en aquellas operaciones relativamente sencillas y estándares que los usuarios pueden manejar por su cuenta sin poner en riesgo la certidumbre jurídica, así como aquellas donde contraten abogados experimentados para que los asesoren o representen.

Bibliografía

- Arruñada, B. (1996). "The Economics of Notaries," *European Journal of Law and Economics*, 3(1): 5-37
- Arruñada, B. (2007). "Pitfalls to Avoid when Measuring Institutions: Is Doing Business Damaging Business?". *Journal of Comparative Economics*, 35 (4): 729-747
- Arruñada, B. (2007b). "Market and Institutional Determinants in the Regulation of Conveyancers" *European Journal of Law and Economics*, 23 (2): 93-116
- Domínguez M., J. A. (2007). *El Notario: Asesor jurídico calificado e imparcial, redactor y dador de fe*. Segunda edición. Editorial Porrúa.
- Fundación Idea. (2009). "Reformas a sistemas notariales: Una Visión Internacional". Manuscrito.
- GEA/ISA. (2006). "Encuesta sobre servicios en las notarías del Distrito Federal." Disponible en: http://www.elnotariado.com/images_db/noticias_archivos/212.pdf
- Kuijpers, N., J. Noailly y B. Vollaard. (2005). "Liberalisation of the Dutch Notary Profession: Reviewing its Scope and Impact," CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis, Discussion Paper, 93.
- Malavet, A. (1996). "Counsel for the Situation: The Latin Notary, A Historical and Comparative Model," *Hastings International and Comparative Law Review*, 19: 389-488.
- Nahuis, R. y J. Noailly. (2005). "Competition and Quality in the Notary Profession," CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis, Discussion Paper, 94.
- OCDE (2009) "Competition Restrictions on Legal Professions" OECD Policy Roundtables. DAF/COMP (2007)39.
- Schmid, C.U. (Co-ordinator). (2007). "Conveyancing Services Market". Centre of European Law and Politics (ZERP). University of Bremen. Disponible en: http://ec.europa.eu/competition/sectors/professional_services/studies/studies.html
- Silva-Herzog F., J. (2008). *La dimensión económica del notariado. Aproximaciones a la contribución de la profesión notarial a la economía Mexicana*. Segunda edición. Editorial Porrúa. Editorial Miguel Ángel Porrúa.
- Van den Bergh, R. (2007). "Towards better regulation of the legal professions" in OCDE, Policy Roundtables, Competitive Restrictions in Legal Professions DAF/COMP(2007)39: 17-71
- Van den Bergh, R. y Y. Montangie. (2006). "Competition in Professional Services Markets: Are Latin Notaries Different?" *J. of Competition Law and Economics*, 2: 189-214.

Anexo I: Resumen de regulaciones estatales

| | Numerus Clausus/ Creación de nuevas notarías | Requisitos de Entrada | Alcance de la actividad | Honorarios, Regulación y Organización |
|--------------------|---|--|---|---|
| | Salvo mención en contrario, número mínimo de notarios (Habitantes/ notario) | Todas las leyes exigen: <ul style="list-style-type: none"> • Título de abogado • Ser mexicano por nacimiento Salvo mención en contrario: <ul style="list-style-type: none"> • Se accede por examen de oposición a la patente titular | Salvo mención en contrario: <ul style="list-style-type: none"> • Los notarios pueden dar fe en su distrito judicial • No se permite desempeñar puestos públicos • Pueden fungir como depositarios | Salvo mención en contrario: <ul style="list-style-type: none"> • Los estados fijan los honorarios en arancel • Todos los estados contemplan la organización del gremio en colegios. • Todos los colegios cuentan con consejos que los organizan y representan |
| 1. Aguascalientes | 20,000 | <ul style="list-style-type: none"> • No hay concurso o examen de oposición • Tres años de práctica legal | <ul style="list-style-type: none"> • Los notarios puedan dar fe en todo el Estado • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • El Consejo Auxiliar del notariado ejerce la labor de supervisión • Consejo de Notarios puede realizar visitas y opinar en caso de sanción |
| 2. Baja California | 40,000 | <ul style="list-style-type: none"> • Un año de práctica notarial • Se puede acceder a la patente por suplencia del aspirante en caso de deceso del titular • Se puede acceder a la patente por suplencia del aspirante en caso de deceso del titular • Patente de aspirante, obtenida por examen | <ul style="list-style-type: none"> • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • No hay mención explícita en la ley de un órgano de supervisión • El Consejo puede realizar visitas de verificación • Consejo vigila que se respete el cobro |

El mercado de servicios notariales en México

| | | | | |
|------------------------|--|--|---|---|
| 3. Baja California Sur | 5000 | | <ul style="list-style-type: none"> No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> No hay mención explícita en la ley de un órgano de supervisión Consejo de Notarios puede realizar visitar y averiguación Consejo de Notarios vigila que se respete el cobro |
| 4. Campeche | Fijado por el Ejecutivo según necesidades | <ul style="list-style-type: none"> Campechano por nacimiento o Diez años de residencia Tres años de práctica notarial | <ul style="list-style-type: none"> No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción | <ul style="list-style-type: none"> La Unidad de Asesoría Jurídica es la encargada de la supervisión notarial Fijación libre de honorarios |
| 5. Chiapas | Fijado por el Ejecutivo según necesidades | <ul style="list-style-type: none"> El gobernador puede exentar de examen y procedimiento a un candidato Un año de práctica notarial Cinco años de práctica legal Patente de aspirante, obtenida por examen Ser originario de la entidad | <ul style="list-style-type: none"> Puede solicitar cambio de residencia cuando exista una vacante No puede litigar No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción | <ul style="list-style-type: none"> Dirección del Archivo General de Notarías funge como órgano regulador en diversos aspectos El Consejo interviene en su elaboración |
| 6. Chihuahua | 50,000 | <ul style="list-style-type: none"> Tres años de residencia Un año de práctica notarial Se requiere patente de aspirante | <ul style="list-style-type: none"> No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción | <ul style="list-style-type: none"> El órgano regulador es el Departamento del Registro Público de la Propiedad y del Notariado El Consejo de Notarios da opinión en casos de sanción |
| 7. Coahuila | 20,000, o 10,000 en poblaciones con menos de 20,000 hab. | <ul style="list-style-type: none"> El gobernador escoge a los aspirantes que presentaran el examen El gobernador puede dispensar exámenes Se requiere patente de aspirante 3 años de practicar derecho Un año de práctica notarial | | <ul style="list-style-type: none"> Dirección de Notarías |
| 8. Colima | 30,000 | | <ul style="list-style-type: none"> No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción | |

El mercado de servicios notariales en México

| | | | | |
|---------------------|---|---|--|--|
| 9. Distrito Federal | Fijado por el Ejecutivo según necesidades | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante, obtenida por examen | <ul style="list-style-type: none"> • Los notarios pueden ejercer su actividad en los límites territoriales del D.F. • No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos • El Colegio de Notarios propone un proyecto de Arancel |
| 10. Durango | 40 para los principales Distritos Judiciales + 1 cada municipio adicional | <ul style="list-style-type: none"> • Cinco años de práctica legal • Dos años de práctica notarial • Patente de aspirante | <ul style="list-style-type: none"> • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • Dirección General de Notarías • Consejo da opinión en caso de proceso de sanción |
| 11. México | Fijado por el Ejecutivo según necesidades | <ul style="list-style-type: none"> • Patente de aspirante • Se puede exentar del examen de aspirante a los notarios interinos o provisionales • Residencia de cinco años • Practica notarial de un año y aprobar curso de aspirante | <ul style="list-style-type: none"> • El notario podrá ejercer su función en todo el territorio del estado de México • No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción • No puede litigar | <ul style="list-style-type: none"> • La Secretaría General de Gobierno es la encargada de la regulación notarial |
| 12. Guanajuato | 15,000 (máximo de notarios) | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere certificarse cada dos años para seguir ejerciendo • Cinco años de residencia • Un año de práctica notarial • Cinco años de práctica legal | | <ul style="list-style-type: none"> • Los honorarios se fijan libremente, y supletoriamente se aplica el arancel • Secretaría de Gobierno • En caso de investigación, el Consejo hace dictamen y propone sanciones |
| 13. Guerrero | 50,000 | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Cinco años de práctica notarial | <ul style="list-style-type: none"> • No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • La Dirección del Notariado funge como regulador |

El mercado de servicios notariales en México

| | | | | |
|----------------|---|--|--|--|
| 14. Hidalgo | Fijado por el Ejecutivo según necesidades (Al menos una notaría por distrito judicial) | <ul style="list-style-type: none"> • Cinco años de residencia • Dos años de práctica notarial | | <ul style="list-style-type: none"> • La Secretaría de Gobernación funge como regulador • La Secretaría puede dar vista, más no está obligada, de sus investigaciones al Consejo |
| 15. Jalisco | 30,000 para ZM de Guadalajara/ 20,000 en los demás municipios | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Residencia de cinco años • Tres años de práctica notarial | | <ul style="list-style-type: none"> • La Procuraduría General del Estado es la encargada de realizar visitas de verificación, mientras que es la Secretaría General de Gobierno la encargada de organizar exámenes, registrar sellos y proveer de folios |
| 16. Michoacán | Mínimo 122 notarías | <ul style="list-style-type: none"> • Tres años de residencia • Cinco años de práctica legal | <ul style="list-style-type: none"> • No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • Secretaría General de Gobierno |
| 17. Morelos | Fijado por el Ejecutivo según necesidades | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Nacido en el estado o • Residencia de diez años • Ocho meses de prácticas notariales | <ul style="list-style-type: none"> • No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • Secretaría General de Gobierno |
| 18. Nayarit | 20,000 | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Un año de práctica notarial • Originario del estado con cinco años residencia | <ul style="list-style-type: none"> • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • El Colegio de Notarios propone un proyecto de Arancel • La Dirección Estatal del Notariado funge como órgano regulador |
| 19. Nuevo León | 40,000 /20,000 según el municipio | <ul style="list-style-type: none"> • Tres años de residencia • No se requiere práctica notarial • Cinco años de práctica legal | | <ul style="list-style-type: none"> • La Secretaría General de Gobierno funge como órgano regulador • El Colegio de Notarios puede proponer leyes y reglamentos relacionados con la actividad |

El mercado de servicios notariales en México

| | | | | |
|---------------------|---|---|--|---|
| 20. Oaxaca | 50,000 (máximo de notarios) | <ul style="list-style-type: none"> • Cinco años de residencia • Cinco años de práctica legal • Un año de práctica notarial | <ul style="list-style-type: none"> • Es posible el cambio de residencia, aunque requiere consentimiento del gobernador • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • La Dirección General de Notarías funge como órgano regulador |
| 21. Puebla | 25000 | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Un año de práctica notarial y cursos obligatorios • Cinco años de residencia | <ul style="list-style-type: none"> • No se permite litigar • No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción | <ul style="list-style-type: none"> • La Secretaría de Gobierno es la encargada de supervisar la actividad • El Consejo de Notarios comparte algunas facultades de investigación |
| 22. Querétaro | 30,000 | <ul style="list-style-type: none"> • Residencia de tres años • Cinco años de práctica legal • Cursos obligatorios | | <ul style="list-style-type: none"> • La Secretaría de Gobierno funge como órgano regulador • El Colegio de Notarios funge como órgano auxiliar técnico • El Colegio de Notarios propone el Arancel |
| 23. Quintana Roo | Fijado por el Ejecutivo según necesidades | <ul style="list-style-type: none"> • Cinco años de práctica notarial • Cinco años de residencia | <ul style="list-style-type: none"> • No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • El Consejo de Notarios podrá proponer el Arancel • La Secretaría de Gobierno realiza la función de regulador |
| 24. San Luis Potosí | Fijado por el Ejecutivo según necesidades | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Dos años de práctica notarial | <ul style="list-style-type: none"> • No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • La Dirección del Notariado funge como regulador • El consejo da su opinión en las investigaciones |
| 25. Sinaloa | 20,000 | <ul style="list-style-type: none"> • Ser sinaloense, de acuerdo a la constitución estatal • Se requiere patente de aspirante • Dos años de práctica notarial | | <ul style="list-style-type: none"> • Secretaría General de Gobierno |

El mercado de servicios notariales en México

| | | | | |
|----------------|---|---|--|---|
| 26. Sonora | 20,000 (máximo de notarios) | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Cinco años de práctica legal | <ul style="list-style-type: none"> • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • La Dirección General de Notarías funge como órgano regulador • El Consejo de Notarios puede dar opinión sobre el número de notarías |
| 27. Tabasco | Fijado por el Ejecutivo según necesidades | <ul style="list-style-type: none"> • Cinco años de residencia • Tres años de práctica legal • Un año de práctica notarial | <ul style="list-style-type: none"> • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • Fijación libre de honorarios • La Secretaría General de Gobierno es la encargada de la regulación notarial • El Colegio de Notarios participa en investigaciones |
| 28. Tamaulipas | Fijado por el Ejecutivo según necesidades | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Cinco años de residencia • Tres años de práctica legal • Dos años de práctica notarial | <ul style="list-style-type: none"> • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • La Dirección de Asuntos Notariales es la encargada de regular la actividad • La Comisión de Honor y Justicia es el órgano técnico consultivo en caso de procedimientos de sanción • El Colegio opina sobre el número de notarías en el estado |
| 29. Tlaxcala | Fijado por el Ejecutivo según necesidades | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Ser originario de la entidad • Cinco años de residencia • Cinco años de práctica legal • Ocho meses de práctica notarial | <ul style="list-style-type: none"> • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • El Consejo opina sobre el número de notarías en el estado • Dirección de Notarías y Registros públicos suple el arancel cuando sea ambiguo |
| 30. Veracruz | 28,000 | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Tres años de residencia • Dos años de práctica notarial • Notario adscrito puede suplir vacante en caso de muerte | <ul style="list-style-type: none"> • No podrá ser depositario de valores relacionados con la transacción, salvo excepciones, como la cancelación de hipotecas | <ul style="list-style-type: none"> • La regulación de la actividad y la propuesta de arancel la realiza la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías |
| 31. Yucatán | 100 notarías (máximo) | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Un año de práctica notarial | <ul style="list-style-type: none"> • Los notarios pueden ejercer su actividad en los límites territoriales del estado | <ul style="list-style-type: none"> • El responsable de regular la actividad es el Director del Archivo Notarial, quien por ley es un notario • El Consejo puede realizar visitas de |

El mercado de servicios notariales en México

| | | | | verificación |
|---------------|---|---|---|---|
| 32. Zacatecas | 36 notarías (mínimo dos por distrito judicial) | <ul style="list-style-type: none"> • Se requiere patente de aspirante • Cinco años de residencia • Cinco años de práctica legal • Un año de práctica notarial | <ul style="list-style-type: none"> • Los notarios pueden ejercer su actividad en los límites territoriales del estado • No se permite litigar | <ul style="list-style-type: none"> • El Colegio propone el Arancel • La Dirección de Notarías es la encargada de realizar visitas de verificación |

Anexo II: Honorarios notariales en testamentos y actas constitutivas

Honorarios notariales
Testamentos y actas constitutivas

| Estado | Testamentos | | | | Actas Constitutivas. | | |
|-------------|-------------|--------------------------------------|------------------------|--|----------------------|--------------------------------------|------------------------|
| | Obs. | Precio promedio ¹ (Pesos) | Coef. de variación (%) | Descuento: "Septiembre mes de testamento" ² | Obs. | Precio promedio ¹ (Pesos) | Coef. de variación (%) |
| Ags. | 5 | 1,019 | 29% | 36% | 12 | 5,246 | 26% |
| B.C. | 6 | 1,441 | 22% | 41% | 11 | 8,015 | 74% |
| B.C.S. | 6 | 1,542 | 27% | 55% | 4 | 12,175 | 10% |
| Camp. | 6 | 1,796 | 42% | 46% | 13 | 8,193 | 18% |
| Chih. | 5 | 1,922 | 29% | 42% | 16 | 10,968 | 20% |
| Chis. | 16 | 2,385 | 40% | 44% | 17 | 11,069 | 95% |
| Coah. | 10 | 2,200 | 35% | 47% | 18 | 7,158 | 35% |
| Col. | 8 | 1,738 | 18% | 44% | 5 | 14,024 | 109% |
| D.F. | 24 | 2,656 | 21% | 48% | 21 | 10,705 | 25% |
| Dgo. | 6 | 2,542 | 47% | 50% | 9 | 7,394 | 32% |
| Gro. | 6 | 2,300 | 29% | 50% | 3 | 8,333 | 7% |
| Gto. | 24 | 2,171 | 50% | 45% | 21 | 7,893 | 21% |
| Hgo. | 10 | 2,860 | 42% | 64% | 17 | 7,570 | 32% |
| Jal. | 20 | 2,525 | 26% | 47% | 30 | 8,401 | 29% |
| Mex. | 18 | 2,057 | 26% | 36% | 24 | 11,239 | 65% |
| Mich. | 12 | 1,896 | 19% | 51% | 5 | 13,676 | 149% |
| Mor. | 4 | 2,344 | 61% | 50% | 3 | 8,746 | 19% |
| Nay. | 6 | 1,383 | 25% | 44% | 8 | 8,394 | 32% |
| N.L. | 16 | 2,720 | 26% | 58% | 21 | 12,017 | 152% |
| Oax. | 6 | 1,750 | 39% | 35% | 8 | 7,981 | 40% |
| Pue. | 10 | 4,100 | 31% | 65% | 19 | 9,153 | 22% |
| Q.R. | 6 | 4,184 | 8% | 61% | 6 | 11,117 | 21% |
| Qro. | 10 | 1,920 | 8% | 54% | 17 | 10,200 | 107% |
| Sin. | 10 | 2,570 | 22% | 55% | 15 | 7,845 | 40% |
| S.L.P. | 8 | 1,922 | 62% | 36% | 14 | 6,995 | 27% |
| Son. | 12 | 1,904 | 16% | 51% | 14 | 7,567 | 22% |
| Tab. | 8 | 3,588 | 43% | 42% | 8 | 7,944 | 18% |
| Tam. | 20 | 3,313 | 24% | 54% | 23 | 11,238 | 49% |
| Tlax. | 3 | 2,667 | 60% | 40% | 1 | 6,550 | ND |
| Ver. | 16 | 2,756 | 24% | 66% | 22 | 11,161 | 33% |
| Yuc. | 8 | 2,363 | 25% | 39% | 18 | 8,180 | 22% |
| Zac. | 6 | 1,583 | 24% | 52% | 8 | 6,463 | 34% |
| Nac. | 331 | 2,404 | 43% | 51% | 431 | 9,491 | 79% |

Notas: 1) El porcentaje de descuento se calculó con base en una muestra de 162 notarías a nivel nacional.

Fuentes: Encuesta sobre precios de testamentos, 2010 realizada por la Dirección General de Estudios Económicos de la CFC; y Encuesta de Precios de Servicios Notariales, 2009 realizada por ISA para la CFC.

Anexo III: Estimaciones y pruebas econométricas

1. Escala y utilidad por notaría.

Para evaluar si los efectos por entidad (a_i) eran relevantes en las especificaciones de escala por notaría [ecuación (2)] y utilidad por notaría [ecuación (4)], se estimó el modelo de efectos aleatorios y se realizó la prueba Breusch y Pagan; en ambos casos se rechazó a la hipótesis nula de $\sigma_a^2 = 0$ al 1% de significancia. Asimismo, se estimó el modelo de efectos fijos y se evaluó la hipótesis nula de $a_i = 0 \forall i$ y en ambas especificaciones se rechazó esta al 1% de significancia. Estos resultados indicaron la necesidad de considerar efectos por entidad.

El uso de efectos fijos o aleatorios se basó en la prueba de Hausman. La hipótesis nula de que $corr(a_i, e_i) \neq 0$, se rechazó al 1% de significancia para la escala por notaría, pero no se rechazó al 5% de significancia para la utilidad por notaría.

Estimación ecuación (2): efectos fijos mediante mínimos cuadrados ordinarios (MCO)

| Variable dependiente ln(EN); EN = empleados por notaría | | | | | | |
|---|--------|---|----------|-------|-----------------------|-------|
| | Coef. | Std. Err. | t | P>t | Inter. de conf. (95%) | |
| ln (VAB/HOG) | 0.57 | 0.13 | 4.29 | 0.00 | 0.30 | 0.83 |
| ln(NOT/HOG) | -0.41 | 0.11 | -3.61 | 0.00 | -0.65 | -0.18 |
| a | 2.39 | 0.31 | 7.69 | 0.00 | 1.77 | 3.01 |
| sigma_a | 0.43 | | | | | |
| sigma_e | 0.16 | | | | | |
| Rho | 0.87 | (Fracción de la varianza debido a a_i) | | | | |
| R ² = | | | | | Obs=86 | |
| Total | 0.34 | | | | # grupos=32 | |
| Entre grupos | 0.12 | | | | Obs. por grupo: | |
| En el grupo | 0.30 | | | | Min = 1 | |
| | | | | | Max = 3 | |
| | | | | | Promedio = 2.7 | |
| Corr. (a _i , X _b) = | -0.347 | | F(2,52)= | 11.17 | Prob >F=0.0000 | |

Se evaluó a hipótesis nula de que todos los grupos tienen la misma varianza (prueba modificada de Wald para heterocedasticidad por *clusters*) y se rechazó al 1% de significancia. Por ello, la regresión se corrigió por heterocedasticidad con el método de White, y la significancia de los estimadores no cambió.

Estimación ecuación (4): efectos aleatorios mediante mínimos cuadrado generalizados

| Variable dependiente ln(UN); UN= utilidad por notaría | | | | | | |
|---|-------|-----------|--------|-------|-----------------------|--------|
| | Coef. | Std. Err. | t | P>t | Inter. de conf. (95%) | |
| ln (VAB/HOG) | 0.552 | 0.166 | 3.320 | 0.001 | 0.226 | 0.878 |
| ln(NOT/HOG) | 0.702 | 0.180 | -3.910 | 0.000 | -1.054 | -0.350 |
| a | 5.452 | 0.438 | 12.430 | 0.000 | 4.592 | 6.311 |
| sigma_a | 0.43 | | | | | |

El mercado de servicios notariales en México

| | | | | | | |
|--------------------|------|--|--|--|--|-----------------|
| sigma_e | 0.16 | | | | | |
| Rho | 0.87 | (Fracción de la varianza debido a a_i) | | | | |
| R ² = | | | | | | Obs=86 |
| Total | 0.41 | | | | | # grupos=32 |
| Entre grupos | 0.32 | | | | | Obs. por grupo: |
| En el grupo | 0.04 | | | | | Min =1 |
| | | | | | | Max= 3 |
| | | | | | | Promedio= 2.7 |
| Corr (a_i, Xb) = 0 | | Wald Chi ² (2)= 18.73 | | | | Prob >F=0.000 |

2. Porcentaje de hogares sin escrituras

Estimación ecuación (6): MCO

| Variable dependiente HSE/HT; porcentajes de hogares con casa propia sin escritura | | | | | | |
|---|--------|-----------|-------|-------|------------------------------|--------|
| | Coef. | Std. Err. | t | P>t | Intervalo de confianza (95%) | |
| ln (PIB/HOG) | -0.150 | 0.053 | -2.78 | 0.009 | 0.907 | 2.450 |
| NOT/HOG | -0.360 | 0.177 | -2.09 | 0.042 | - 0.724 | -0.002 |
| a | 0.960 | 0.195 | 4.92 | 0.000 | 0.560 | 1.359 |
| R ² =0.41 Obs=23 F(2,29)= 7.50 Prob >F=0.00 | | | | | | |

Se evaluó la hipótesis nula de que la matriz de varianzas y covarianzas de los errores es $\sigma^2 I$ (prueba Breusch Pagan para heterocedasticidad) y se rechazó al 1% de significancia. Por lo anterior, la regresión se corrigió por heterocedasticidad con el método de White, y la significancia de los estimadores no se modificó. Adicionalmente se evaluó la hipótesis nula de que tanto la curtosis como el sesgo corresponden a una distribución normal (normalidad de los residuales de la regresión) y no se rechazó al 10% de significancia. También se realizó la hipótesis nula de no existencia de variables omitidas (prueba de Ramsey Reset) y no rechazó al 10% de significancia.

3. Probabilidad de no tener escrituras

La especificación sobre la probabilidad de que un hogar con casa propia no tenga escrituras [ecuación (8)] incluyó las siguientes variables de control: i) variables del jefe del hogar: sexo, edad, educación; ii) variables de la vivienda: antigüedad, superficie del terreno, superficie de construcción y tipo de pisos; iii) variables del hogar: tamaño del hogar y logaritmo del ingreso monetario; y variable del municipio: tamaño de la localidad e índice de marginación de Conapo.

Estimación ecuación (8): modelo logit

| Var. Dep.: Pr(HSE); HSE = 1 si el hogar no tienen escritura; HSE= 0 si tiene escritura | | | | | | |
|--|-------|-----------|---------|------|----------------------|-------|
| Variables | Coef. | Std. Err. | z | P>z | [95% Conf. Interval] | |
| sexo | -0.26 | 0.00 | -200.93 | 0.00 | -0.26 | -0.26 |
| edad | -0.03 | 0.00 | -658.30 | 0.00 | -0.03 | -0.03 |

El mercado de servicios notariales en México

| | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------------|-------------|------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| educ | -0.03 | 0.00 | -101.51 | 0.00 | -0.03 | -0.03 |
| antigüedad | -0.12 | 0.00 | -291.06 | 0.00 | -0.12 | -0.12 |
| sup_terr | 0.02 | 0.00 | 57.48 | 0.00 | 0.02 | 0.02 |
| sup_cons | -0.08 | 0.00 | -208.18 | 0.00 | -0.08 | -0.08 |
| pisos | -0.14 | 0.00 | -321.31 | 0.00 | -0.14 | -0.14 |
| tam_hog | -0.01 | 0.00 | -18.22 | 0.00 | -0.01 | 0.00 |
| ln(ing) | -0.19 | 0.00 | -270.91 | 0.00 | -0.19 | -0.19 |
| estrato | 0.28 | 0.00 | 444.19 | 0.00 | 0.28 | 0.28 |
| conapo | 0.12 | 0.00 | 265.85 | 0.00 | 0.12 | 0.12 |
| not/hog | -1.52 | 0.01 | -285.16 | 0.00 | -1.53 | -1.51 |
| Al menos 1 not | -0.42 | 0.00 | -259.94 | 0.00 | -0.43 | -0.42 |
| c | 3.58 | 0.01 | 489.76 | 0.00 | 3.56 | 3.59 |
| Obs=19,839 | Pseudo R ² =0.11 | | Prob(Chi ² -stat)=0.000 | | | |

El modelo predice correctamente el 70% del total de los casos, 86% de los casos de hogares con escritura y el 40% de los casos de hogares sin escrituras.

Para estimar el efecto en Pr(HSE) de un incremento en densidad de notarios, primero se calculó esta probabilidad utilizando los coeficientes estimados y el valor promedio observado de todas las variables; posteriormente se calculó incrementando los notarios per cápita al nivel de los tres estados con mayor densidad manteniendo constante el resto de las variables. En el primer caso se obtuvo una probabilidad de 0.34, mientras que en el segundo de 0.26.

4. *Estimación de efecto de incrementar la densidad de notarios.*

La estimación de los efectos de un incremento en la oferta de notarios en escala, utilidad y hogares sin escrituras se hizo con una misma metodología, por sólo se ilustra el caso de la escala. Primero, con los coeficientes estimados y las variables observadas para cada estado en el censo 2009, se calculó la ecuación (2) por estado; posteriormente, se repitió ese cálculo incrementando los notarios per cápita al promedio los tres estados con mayor densidad (manteniendo constante VAB/Hog). En cada caso se calcularon los empleados totales y por notaría a nivel nacional: las diferencias entre los dos casos se le atribuyeron al incremento en la oferta relativa de notarios.