

# Eficiencia del Mercado Notarial en México

## Efficiency of the Notary Market in Mexico

Journal of Economic Literature (JEL):  
G2, J4, L22, 44, G28

Palabras clave:

Instituciones y servicios financieros  
Mercados de trabajo especiales  
Organización de la empresa y estructura del mercado  
Mercados de profesionales y de trabajadores especializados  
Política gubernamental y regulación

Keywords:

Financial Institutions and Services  
Particular Labor Markets  
Firm Organization and Market Structure  
Professional Labor Markets and Occupations  
Government Policy and Regulation

Fecha de recepción:

27 de enero de 2021

Fecha de aceptación:

14 de abril de 2021

### Resumen

El presente artículo estudia el nivel de competencia que hay en el mercado de Notarías Públicas. Para ello se hace un estudio detallado de la oferta de Notarías por estados del país y las variables socioeconómicas asociadas a su evolución. A través de una encuesta aplicada a 15 notarías de toda la geografía nacional, se construye el Índice de Lerner, para cada uno de los 7 servicios notariales más demandados. Se encuentra que si bien el mercado de servicios notariales está lejos de la colusión si existe cierto poder de mercado en algunos servicios, aunque también hay subsidios cruzados para los Testamentos. Además, existe una amplia variación en el tamaño, ingresos y costos entre notarías, lo que lleva a la conclusión que no existe un único mercado nacional integrado y homogéneo. Toda vez, se recomienda una política coordinada a nivel nacional para homogeneizar la oferta de servicios notariales y construir un solo mercado nacional que permita minimizar los costos de transacción de los agentes económicos.

César Octavio Vargas Téllez  
UAM Cuajimalpa  
<cvargas@cua.uam.mx>

### Abstract

This article studies the level of competition in the market for Public Notaries in Mexico. For this, a detailed study is made of the supply of Notaries by states of the country and the socio-economic variables associated with their evolution. Through a survey applied to 15 Notaries with national representation, the Lerner Index is constructed for each of the 7 most demanded notarial services. It is found that although the market for notarial services is far from collusion if there is some market power in some services, although there are also cross-subsidies for Wills. In addition, there is a wide variation in size, income and costs between notaries, which leads to the conclusion that there is no single integrated and homogeneous national market. Every time, a coordinated policy at the national level is recommended to homogenize the offer of notarial services and build a single national market that allows minimizing transaction costs for economic agents.

### Introducción

En México se ha puesto poca atención al desempeño de las Notarías Públicas y su importancia sobre el nivel de competitividad para la economía. La labor notarial es primordial para reducir los costos de transacción en que incurrir los agentes económicos, derivados del intercambio y complejidad económica. Con sus acciones las notarías, coadyuvan a la preservación y garantía de los derechos de propiedad, y al impulso de la inversión privada al minimizar el riesgo e incertidumbre inherente al intercambio económico.

# 161

ECONOMÍAunam vol. 18, núm. 54,  
septiembre-diciembre, 2021

© 2021 Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Economía. Este es un artículo Open Access bajo la licencia CC BY-NC-ND (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

El presente artículo busca entender la eficiencia y nivel de competencia en el mercado notarial, para ello se intenta hacer un análisis sobre los costos en que incurren las notarías públicas en México, así como de sus ingresos y servicios que prestan. Dado que los precios de sus servicios están definidos por los gobiernos estatales y regulados a través de los colegios estatales de notarios; se pretende deducir si éstos precios son definidos desde una posición de poder de mercado y si existe colusión entre los agremiados de los diferentes colegios estatales de notarios.

Después de una breve revisión de la literatura presentada en la sección uno, se procede a hacer un análisis económico sobre los servicios notariales y su relación con la actividad económica, tomando como marco de análisis el neoinstitucionalismo económico. Una vez hecha la reflexión teórica sobre la existencia de un mercado notarial, en la tercera sección se procedió a conocer la parte de la oferta del mercado, a través de la evolución del número de notarías por estado y su asociación con algunas variables económicas para entender mejor su desempeño y el contexto en que se desenvuelven. Finalmente, en la última sección, se intenta hacer un análisis de poder de mercado por parte de las notarías a través de la aplicación del índice de Lerner, para un grupo de quince notarías encuestadas. Por medio de la aplicación de un cuestionario se hace un análisis de costeo, para conocer los ingresos y beneficios, además del tipo de servicios notariales mensual.

Entre los principales resultados, se encuentra una alta heterogeneidad entre notarías, condicionado en buena medida por las diferentes políticas de regulación de la oferta, determinada por cada autoridad federativa, así como también el contexto económico en el que se desenvuelven. Por lo tanto, no existe un único mercado notarial en México, éste está fragmentado y hay amplias variaciones en la productividad del personal entre notarias, situación que afecta la competitividad regional en forma diferenciada. También se detectó la existencia de cierto poder de mercado, en especial en el grupo de notarías ubicadas en ciudades medias y pequeñas, la cuales presentan menores niveles de Producto Interno Bruto (PIB) per cápita, Situación que agrava aún más las inequidades regionales en el desempeño económico.

### **Revisión de la literatura**

Hay una amplia literatura sobre el grado de eficiencia de los servicios profesionales agremiados a través de Colegios y su impacto en precios, costos y calidad de sus servicios.

Existe un debate aún no concluyente sobre la regulación de los servicios notariales y sus efectos, algunos autores como (Aruñada, 1995: 32) y (Van den Bergh *et al.* 2006: 189-214) sostienen que la existencia de organizaciones gre-

miales como los Colegios de Notarios reducen las asimetrías de información y homogeneizan la calidad de los servicios.

En su estudio (Van den Bergh *et al.* 2006: 189-214) dan cuenta de las reformas hechas en el sistema notarial holandés en 1999. Las medidas de desregulación consideraron la flexibilización de los precios, aumento del número de notarías a través de la eliminación de su tope máximo, liberalización geográfica, lo que significó que los notarios eligiesen su ubicación y finalmente una reorganización del control de calidad dirigida a través del colegio de notarios. Los autores dicen que los resultados no son concluyentes en el mejor de los casos, y sostienen que la liberalización de los servicios tuvo un impacto positivo sobre la calidad y precios. Sobre este caso (Nahuis *et al.* 2010: 178-185) encuentran que si bien el nivel de competencia se incrementó en 2002, no es muy diferente del registrado en 1999. Sobre la calidad, incluso mencionan que la actitud en la prestación del servicio y el tiempo promedio para su cumplimiento, incluso empeoró. Finalmente se detecta que pudo haber una reducción en la oferta de ciertos segmentos del mercado, lo que significa que desaparecieron los subsidios cruzados entre segmentos rentables hacia los segmentos menos atractivos, y una pérdida bienestar del consumidor.

Otros autores en cambio encuentran que la existencia de asociaciones gremiales, conducen a un exceso de regulación que inhibe la competencia e incrementa precios, por lo que recomiendan liberar el mercado, en este sentido se hará un breve recuento por algunos trabajos que han señalado éstos resultados.

En un estudio para México sobre la regulación de los servicios notariales, (Estrada, *et al.* 2012: 631-663) encuentran que la existencia de un número menor de notarías per cápita que el promedio internacional, tiene un efecto inverso sobre el tamaño de las notarías, ya que se aprecia una escala más grande, con una posible pérdida de calidad del servicio, ante la imposibilidad de que una sola persona expresada en un solo notario pueda redactar todos los documentos. Así, los resultados encontrados sostienen la hipótesis de que la escasez de notarios incrementa las utilidades a costa de una menor penetración de sus servicios en la población.<sup>1</sup> El estudio después de mostrar las diferencias significativas en el número de notarías per cápita por estado de la República, señala que la “utilidad promedio de una notaría se reduciría en 34.8% si la densidad promedio de notarios fuera similar a los 3 estados con mayor densidad del país” y propone que “la competitividad de los notarias mejoraría, con reformas que eliminen restricciones al número y ubicación de notarios”.

Otro estudio para México, y en concreto para las notarías de la Ciudad de México (en ese entonces Distrito Federal) contrasta en sus conclusiones res-

<sup>1</sup> Estrada, Sánchez y Hernández, p. 649.

pecto al estudio anterior. La investigación se centra en identificar barreras a la entrada en el mercado de la Ciudad de México, y la existencia de poder de mercado. El autor (Pavón-Villamayor) a través de una deducción teórica, no encuentra en los costos de entrada al mercado una barrera, argumentando que los costos son homogéneos para todos los potenciales aspirantes a notarios, lo mismo sucede con los exámenes de acceso, los cuales denomina “mecanismo de control”, finalmente la restricción del número de notarías definidas por los gobiernos no tienen un efecto sobre la oferta de servicios, debido a que se argumenta que las notarías tienen una amplia elasticidad en su oferta de servicios, por lo que son capaces de ampliarla fácilmente si así fuese requerido por el mercado. En cuanto al poder de mercado, el autor calculó el Índice de Lerner de los precios de seis diferentes tipos de servicios<sup>2</sup> para tres notarías del entonces Distrito Federal. A través del Método de Costeo Estándar para calcular los costos de cada uno de los servicios y después contrastarlos contra sus precios, encuentra valores positivos del Índice de Lerner para casi todos los servicios, con la excepción de Testamentos y Poderes y ratificación de firmas, donde claramente los costos son mayores a los precios. De ello, el autor concluye la existencia de subsidios cruzados entre servicios para una misma notaría, lo que difícilmente sostiene el argumento de uso de poder de mercado.

Otro análisis sobre las condiciones de competencia de los servicios notariales en el entonces Distrito Federal, el autor (Ávalos, Marcos, 2015) examina las barreras a la entrada que pudiesen existir en el mercado notarial de la hoy Ciudad de México. A través de la teoría de los mercados contestables, o de impugnación del mercado, lo que significa que en industrias multiproducto, la oferta de alguno de ellos puede modificarse al entrar y salir fácilmente del mercado con algún nuevo producto, sin apenas incurrir en costos. Llega a la conclusión que en cuatro de siete segmentos<sup>3</sup> de servicios notariales se permite la “impugnación” o “contestabilidad” al mercado a través de los servicios de corretaje público, debido a que éstos tienen la restricción de circunscribir sus servicios al ámbito mercantil, además que difiere de que se trate de mercados relevantes distintos y en consecuencia afirma que hay una barrera legal de entrada al mercado, donde la figura de corredor público está limitada por la legislación. Finalmente, en un análisis sobre el perfil de los demandantes de servicios notariales, el autor llega a la conclusión que individuos con altos ingresos y nivel educativo valoran y demanda más estos servicios, en buena medida porque valoran más la “certeza jurídica”, ante ellos propone la creación de notarías de “bajo costo”.

2 *i)* Cancelación de gravámenes, *ii)* Testamentos, tutor cautelar y voluntad anticipada, *iii)* Poderes, ratificaciones y ratificación de firmas, *iv)* Trámites sucesorios, *v)* Fe de hechos y notificaciones, *vi)* Sucesiones.

3 Servicios por segmento de mercado: “fedatarios públicos de actos”, “derecho mercantil y corporativo”, “derecho inmobiliario”, “derecho civil”, “perito valuador”, “asesor jurídico” y “agente mediador”.

Un estudio para Perú por parte de Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (Indecapi) elaborado en 2011, encuentra que la oferta de servicios notariales deberá estar definida en función de la población –como así se hace– pero también del grado de actividad económica, lo que sugiere desconexión entre oferta y demanda. En la misma línea, el Indecapi en 2014, calcula los efectos marginales de la oferta (número de notarías) para siete<sup>4</sup> tipos de servicios notariales. A través de análisis econométrico se puede encontrar evidencia empírica del efecto de los precios de esos servicios notariales, ante el aumento unitario del número de notarios, toda vez que al hacer el ejercicio de aumentar en uno el número de notarios tanto en Lima y su área Metropolitana, así como las ciudades del interior, se producen reducciones esperadas de precios que van desde 1.7% en el caso de “Legalización de Fotocopias” hasta 7.9% en la legalización de las firmas.

### **Análisis económico de las notarias**

En esta sección se justifica cómo la existencia de Notarias Públicas, fortalece los derechos de propiedad, ayuda a minimizar los costos de transacción, contribuyendo a generar un ambiente propicio para el crecimiento de inversión privada. Para ello es importante hacer un breve análisis teórico sobre el contexto e implicaciones de las funciones notariales.

La figura de Notario Público en México se circunscribe dentro del Sistema Jurídico Latino<sup>5</sup> en su versión Latinoamericana. Un notario es un fedatario, que da fe pública de actos y hechos jurídicos que las partes le solicitan. Ello implica redactar, expedir y conservar documentos que tienen valor probatorio como instrumentos públicos en caso de litigio. El poder conferido al notario es delegado por el Estado, por lo que ejerce una función pública y es un servidor público desde un ejercicio profesional privado.

La validez jurídica otorgada por el notario contempla operaciones de traslado de dominio, constitución de hipotecas, testamentos, constitución de sociedades, otorgamiento de poderes, cotejos y certificaciones, reconocimiento de firmas y actas de fe de hechos. De lo anterior se desprende que la mayor parte del ámbito de trabajo del notario es en la esfera civil, en concreto el ámbito inmobiliario, sucesorio, societario, corporativo y mercantil; además de su papel como fedatario público, en la certificación y transacciones, de hechos civiles, mercantiles, laborales, agrarios y de todo tipo (Dávila David *et al*).

4 Legalización de firmas, Legalización de fotocopias, Autorización de viaje para menor de edad: Nacional y Extranjero, Transferencia vehicular: Placa de Lima, Placa de Interior, Carta Notarial. Es importante decir que éstas actividades coinciden con las de los notarios mexicanos en el otorgamiento y cancelación de poderes, protocolizaciones, cotejos y certificados.

5 Si bien es un tema no exento de debate, existen en el mundo 5 sistemas jurídicos, el Latino, el Anglosajón, Socialista o en Transición, Islámicos y Mixtos (mezcla de diferentes sistemas).

Al ser los notarios facultados por el Estado Mexicano, éstos tienen la capacidad de generar certeza legal sobre los actos transaccionales entre particulares, lo que sin duda disminuye los costos de transacción y genera certidumbre jurídica y económica. De acuerdo a un estudio hecho por la Cofece, el cual considera los Censos Económicos de 2004, las actividades que más generaron ingreso a los notarios fueron las siguientes: traslación de dominio e hipotecas de inmuebles (49.8%), testamentos (12.8%), otorgamiento y cancelación de poderes (12.5%), cancelación y revocaciones notariales (5.9%), protocolizaciones (5.6%), constitución de sociedades (4.4%), cotejos y certificaciones (3.6%).

Es interesante ver como la figura de corredor pública queda muy limitada frente a la del notario, porque si bien los corredores pueden actuar como fedatarios en constitución de sociedades y protocolizaciones muchas veces se hacen de manera conjunta con el otorgamiento de poderes y certificaciones, lo que implica que los demandantes de servicios se decanten por solo una figura, la del notario.

El “documento privado” como así los lo llaman algunos notarios críticos de la labor de los corredores públicos, es una buena opción para agilizar y aumentar la competencia y facilidad para hacer negocios, sin embargo, para evitar las críticas y riesgo de falta de reconocimiento jurídico (Siri García: p. 299), es importante hacer cambios en las competencias y alcances de los corredores públicos para darles más atribuciones.

La organización y el ámbito en que se desenvuelven las Notarías Públicas en México están en un híbrido entre un mercado de servicios profesionales, guiado por criterios competitivos, por un lado; y por otro, cómo pieza importante del sistema legal, el cuál hasta cierto punto actúa como un asignador de recursos que sustituye al mercado y donde la regulación es fundamental para controlar las fallas del mercado.

Derivado de ello, a las herramientas de análisis económico tradicionales usadas en el estudio de los mercados competitivos, hay que conjugarlas con los elementos del Enfoque de la Nueva Economía Institucional (NEI) y en especial los costos de transacción propuestos por (Ronald Coase 1937: 387-405) y que han sido fundamentales para el Análisis Económico del Derecho (AED).

Desde ésta perspectiva, una de las contribuciones más importantes del análisis económico del derecho es la reducción de los costos de transacción, donde los notarios contribuyen notablemente a hacerlo, sobre todo a través del control o minimización de los costos de búsqueda, de información, de negociación, de control y ejecución.

La acción notarial ofrece elementos de tipo técnico que hace reducir los costos de transacción, como la estandarización de sus criterios de actuación, a través de la coordinación de un ente centralizador y regularizador cómo bien puede ser en el caso de México; el Colegio de Notarios. Su acción re-

duce los costos de información, es por ello que el sistema notarial juega un importante papel sobre el control de los costos de transacción durante el intercambio y donde el papel de las notarías facilita la ejecución de contratos, ya que la complejidad de los intercambios en el sistema económico necesita de contratos que sean avalados por figuras jurídicas con reconocimiento de ambas partes.

Considerando el análisis de Aruñada (1995: 19), donde clasifica a las funciones notariales con un carácter mixto, en un punto intermedio entre lo funcionarial y lo profesional y en consecuencia se ubica a la Notaria Pública como un productor simultáneo de servicios públicos y privados.

En el caso de los servicios públicos, se generan beneficios a terceros, entendidas como externalidades positivas, puesto que el cobro de tales beneficios es muy difícil de poner en la práctica, pues quienes los disfrutan son agentes económicos desconocidos, quienes frecuentemente son contratantes futuros de servicios notariales. La inviabilidad de su cobro, no genera incentivos suficientes para que el servicio sea proveído y supeditado a las libres fuerzas del mercado, de tal suerte que la oferta de servicios no alcanza niveles suficientes de oferta justificándose la intervención del mercado a través de figuras mixtas como son las Notarías.

Las externalidades generadas son de dos tipos; “jurídicas” y “judiciales”.<sup>6</sup> Las externalidades “jurídicas” derivan del control legal por parte del notario de los documentos que autoriza y valida, y ello lleva a que los notarios se conviertan en “controladores” de la legalidad y su acción sea vista como una medida *ex ante*, ante la previsión de problemas jurídicos generados *ex post* en su ausencia y que conlleva mayores costos de transacción.

Por su parte, las externalidades “judiciales” surgen en el momento en que el notario al dar fe pública y ejercer control de la legalidad, otorga una eficacia probatoria a los documentos, derivada de su calidad y homogeneidad. Ello reduce los costos contractuales, estos últimos muy importantes en presencia de costos de transacción. Así los efectos externos públicos tienen un impacto importante en la reducción de los litigios, debido a la calidad de la información notarial, reduciendo así la demanda de servicios judicial, contribuyendo a lo que se ha denominado paz jurídica y en consecuencia un ahorro del gasto público destinado al sistema judicial. Lo anterior conlleva a una reducción significativa de la incertidumbre, factor importante en las decisiones de inversión privada.

Además de que la producción notarial, es un insumo esencial en los procesos judiciales para coadyuvar al buen funcionamiento del sistema judicial. En este sentido, los costos judiciales se ven reducidos si los servicios tienen una calidad homogénea a través de una estandarización, sustentada por normas y reglamentos propuestos a través de los Colegios y Asociaciones de

<sup>6</sup> Aruñada (1995) p. 22.

Notariales. Esta homogeneización del servicio permite reducir los costos de transacción que surgen entre notarios y clientes o entre clientes y que acuden a un árbitro notarial, y minimiza el riesgo de una actuación discrecional y la incertidumbre que ello conlleva.

Es importante reflexionar que la homogeneización en la calidad del servicio difícilmente se puede garantizar bajo un sistema de libre competencia entre “empresas” de servicios notariales. Considerando la generación de externalidades arriba mencionadas, se infiere que no solo se está ante un simple conjunto de “consumidores”, sino ante un sistema judicial y ante contratantes anónimos y que son afectados por las externalidades positivas, y donde la heterogeneidad en la calidad de los servicios se percibe de manera negativa.

Si se analizan con cuidado a los servicios notariales<sup>7</sup> cómo facilitadores y elaboradores de contratos privados, los cuales contribuyen a la reducción de los costos de transacción, una organización como el gremio notarial, a través de un Colegio o Asociación Nacional, es más adecuada que cualquier otra forma de organización, como pudiera ser la simple competencia. Así, la asimetría de la información que surge en la interrelación ya antes expuesta entre los notarios y sus demandantes de servicios, puede ser un ejemplo. “Si bien tal asimetría informativa no justifica por sí misma la exclusividad de que goza el notariado, sí contribuye a explicar la existencia de restricciones verticales, entre ellas las de precios”.<sup>8</sup> La imposición de precios desde una unidad central, como son los topes sobre aranceles por parte de los colegios (estatal y nacional) de notarios, la existencia de subvenciones cruzadas entre clientes y tipos de servicios notariales, y los exhortos por parte de los colegios a atender de manera correcta a los clientes mal informados o con desventaja informativa, son acciones que mitigan los efectos negativos de la asimetría de la información sobre la calidad de estos tipos de servicios.

Por otro lado, la actividad notarial puede ser eficiente, considerando que genera economías de alcance, y economías de escala. Las primeras surgen cuando se producen diferentes productos y los insumos de producción se comparten, puesto que las funciones públicas y privadas, se basan sobre los mismos actos y documentos, y entonces se emplea el mismo personal y recursos, los costos de producción se reducen, derivando en economías de alcance. Por su parte las economías de escala derivan de la existencia de una entidad central como lo son los colegios de notarios, que “permite que en ciertas actividades surjan economías de escala, como son los procesos de selección de los notarios, el control de calidad de los servicios, la formación e información de los colegiados, la vigilancia de las restricciones competitivas cuyo incumplimiento podría afectar la homogeneidad del servicio”.<sup>9</sup>

7 Servicios de asesoramiento, conciliación, documentación, diseño contractual y fe pública.

8 Aruñada, p. 32.

9 Aruñada, p. 36.



Además de mantener cierta homogeneización en la calidad de los servicios, las restricciones verticales a la competencia, como son la fijación de los precios de reventa, las ventas atadas, la exclusividad territorial, permiten generar precisamente estas economías de alcance y de escala, posibilitando el no encarecimiento de los servicios, que de otra forma harían de los servicios notariales inalcanzables para muchos sectores de la sociedad.

### Estructura de la oferta notarial

En esta sección se hace un análisis de la evolución de la oferta notarial y contrastará con los criterios que hay en cada entidad federativa y sus efectos sobre la oferta. Para ello se asociarán variables como el crecimiento de la población, el ingreso per cápita, el tamaño de la localidad y la evolución y estructura de la oferta de Notarias. Lo que se busca es saber si existen criterios lógicos desde el punto de vista económico para definir la oferta de Notarias que cada entidad federativa ha seguido.

Así es cómo primero se buscaron variables que pudieran determinar la lógica de la existencia de notarías en las 32 entidades federales del país, para ello se hizo un análisis de correlación simple entre el número de notarías por estado y la superficie del estado, la densidad poblacional, la calidad de vida, medido a través del Índice de Desarrollo Humano Estatal<sup>10</sup> (IDH) y el número de habitantes de cada estado.

De acuerdo a los resultados expresados en la Tabla 1, se observa que prácticamente no existe correlación entre el número de notarías a nivel estatal y el tamaño respectivo de cada territorio, en tanto si hay un 30% de correlación con la densidad poblacional (tamaño territorial respecto a la población). Mientras que la correlación con la calidad de vida (IDH), aumenta a 35%, lo que sugiere que un factor que puede explicarlo es el nivel de actividad económica expresado a través del ingreso per cápita. Finalmente se encuentra un fuerte factor de correlación de 68% con respecto al tamaño de la población.

Tabla 1. Coeficiente de Correlación de Notarias por Estado en 2017

Superficie	Densidad Poblacional	IDH	Población
0.0995	0.3097	0.3500	0.6801

Fuente: elaboración propia con datos del Colegio Nacional de Notarios, Conapo e INEGI.

10 El IDH está compuesto, por un índice de educación, que mide los años promedios de educación y años esperados de educación, un índice de ingreso el cual captura el ingreso per cápita anual en dólares, medidos por el poder de compra (PPC) y un índice de salud, medido por la tasa de mortalidad infantil.

Para conocer la evolución de la oferta notarial se construyó una base de datos que registra el número de notarías públicas para un período de trece años, teniendo como años de referencia, el año 2004, 2009, 2014 y 2017 con datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI y el Colegio de Notarios de México, contrastando y compatibilizando ambas fuentes (Tabla 2).

En éste periodo se aprecia que el número de notarías tuvo un crecimiento a nivel nacional de 56.3%, sin embargo, hay variaciones muy importantes entre las 32 entidades federativas.

Tabla 2. Evolución del número de Notarías

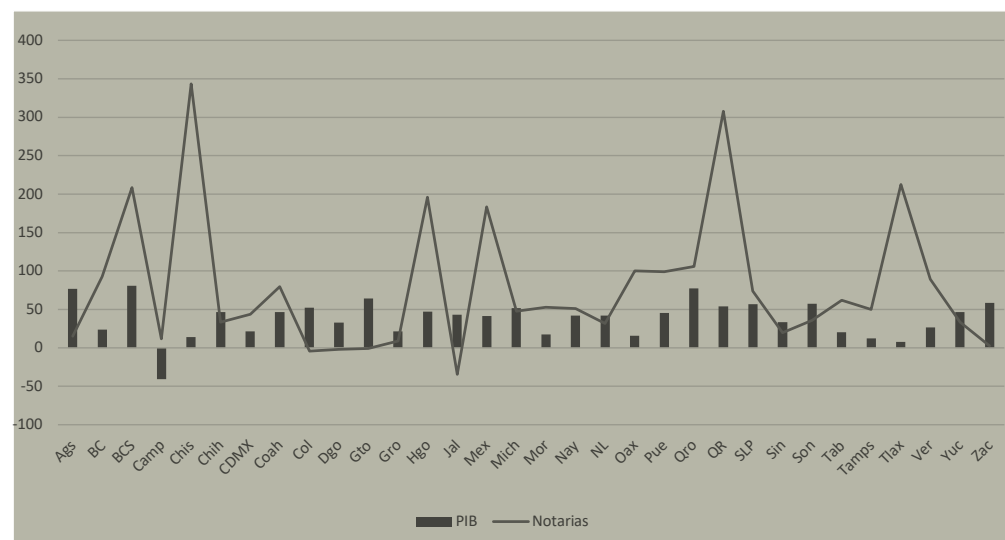
Estado	Tasa de Creccimiento					
	2004	2009	2014	2017	2004-2014	2004-2017
Jalisco	235	269	296	306	26.0	-34.5
Colima	25	25	28	24	12.0	-4.0
Durango	45	46	51	44	13.3	-2.2
Guanajuato	308	310	320	306	3.9	-0.6
Zacatecas	36	34	36	37	0.0	2.8
Guerrero	34	40	40	37	17.6	8.8
Campeche	59	58	63	66	6.8	11.9
Aguascalientes	47	54	62	54	31.9	14.9
Sinaloa	127	115	114	152	-10.2	19.7
Nuevo León	119	124	136	157	14.3	31.9
Chihuahua	63	66	72	84	14.3	33.3
Yucatán	75	63	82	100	9.3	33.3
Sonora	84	100	107	114	27.4	35.7
Ciudad de México	174	202	222	250	27.6	43.7
Michoacán	130	149	162	192	24.6	47.7
Tamaulipas	219	232	248	328	13.2	49.8
Nayarit	37	58	64	56	73.0	51.4
Morelos	17	27	19	26	11.8	52.9
Tabasco	60	69	73	97	21.7	61.7
San Luis Potosí	65	69	72	113	10.8	73.8
Coahuila	128	156	195	230	52.3	79.7
Veracruz	158	173	277	299	75.3	89.2
Baja California	28	42	54	54	92.9	92.9
Puebla	107	119	119	213	11.2	99.1
Oaxaca	42	62	77	84	83.3	100.0
Querétaro	50	56	55	103	10.0	106.0
México	108	133	161	187	49.1	183.3
Hidalgo	52	78	98	154	88.5	196.2
Baja California Sur	12	32	39	37	225.0	208.3
Tlaxcala	8	13	12	25	50.0	212.5
Quintana Roo	25	44	77	102	208.0	308.0
Chiapas	53	92	165	235	211.3	343.4
Total	2,730	3,110	3,596	4,266	31.7	56.3

Fuente: INEGI-DENUE y Colegio Nacional de Notarios.

Solo cuatro entidades tuvieron menos notarias al final del período, destacando Jalisco, donde se registró prácticamente un tercio menos (34.5%). En el otro extremo ocho entidades más que duplicaron la oferta notarial, destacando Chiapas (343%) y Quintana Roo (308%) que la triplicaron.

Para entender mejor evolución del número de notarias, se buscó asociarla con la evolución del PIB estatal y de la población local.

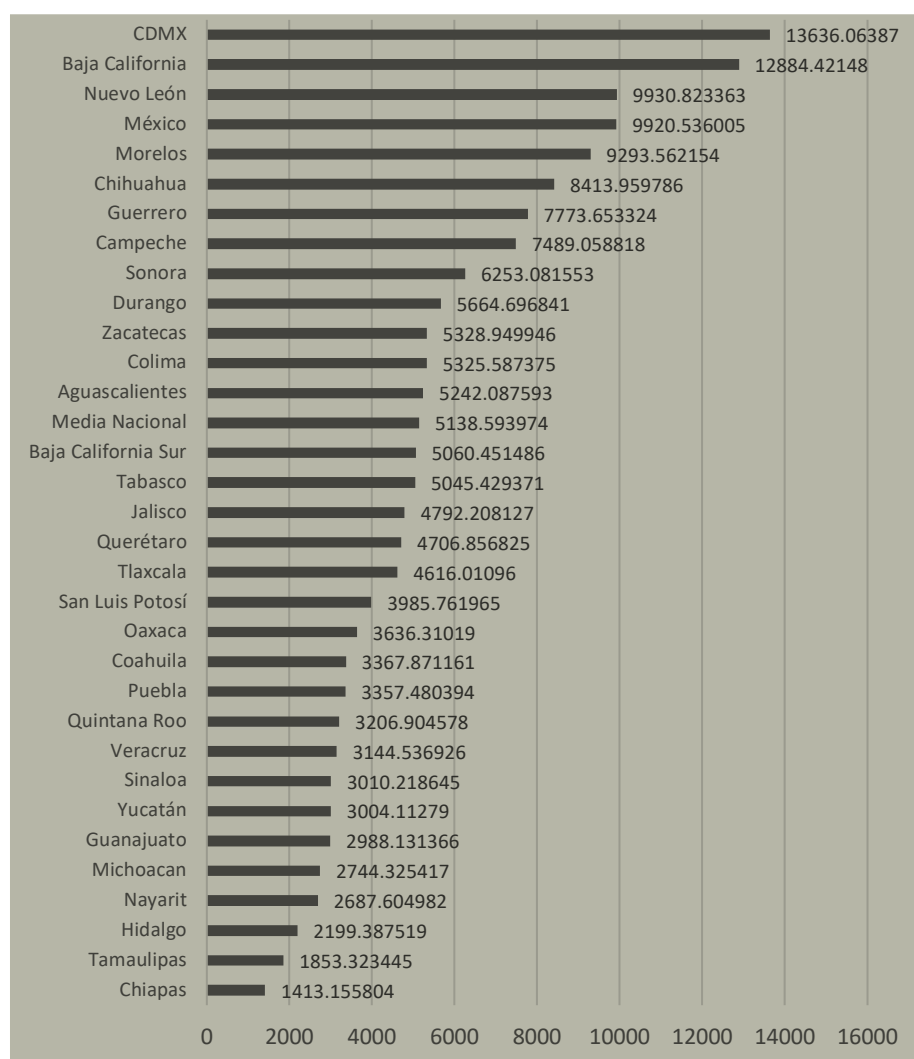
Figura 1. Tasa de crecimiento 2004 - 2017



En la mayoría de los casos el número de notarias creció mucho más que la economía, si bien, a nivel nacional la diferencia no parece muy abultada, puesto que la economía lo hizo en 34.2% y las notarias presentan una tasa 56.3%, cuando se revisa cada estado hay enormes disociaciones (Tabla A1 Anexo).

Uno de los casos más dramáticos los presenta Chiapas, donde su PIB en el período de estudio creció apenas 14.3% y el número de notarias lo hizo en 343.4%. En la Figura 1 se puede observar claramente cómo en la mayoría de los casos el crecimiento del número de notarias es mucho más dinámico que el crecimiento del PIB, con contadas excepciones, donde sí hay una asociación cercana, tales son los casos, de Guerrero, Michoacán, Nayarit, Nuevo León y Sinaloa. En contraste, Jalisco confirma una relación inversa, con un crecimiento del PIB en el período de 43% y una disminución en el número de notarias de 34.5.

Figura 2. PIB / Notaria en 2017 (millones de pesos)



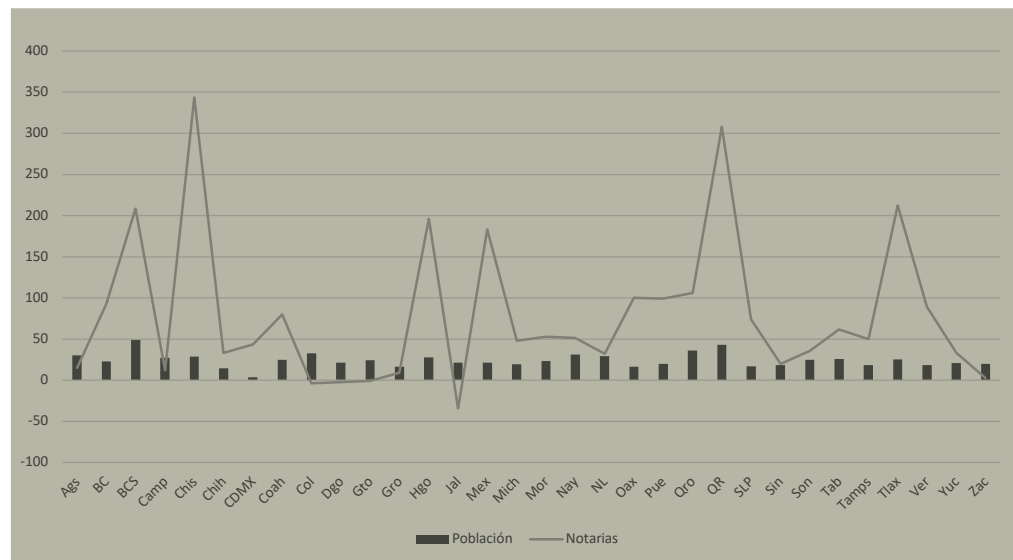
Para conocer el potencial económico de las notarías, se relacionó el tamaño de las economías locales y el número de notarías; para el último año disponible que es 2017. Como era de esperarse las notarías de la Ciudad de México, a pesar de su amplio número, se encuentran en primer lugar nacional con \$13636 millones de pesos per cápita; en contraste las notarías de Chiapas apenas cuentan con una décima parte del registrado por las notarías de la capital del país, con una cantidad per cápita de \$ 1413 millones de pesos.

La amplia distancia se explica en la fuerte dinámica de apertura de notarías que Chiapas registró en los últimos 13 años, porque estados con econo-

mías pequeñas como Morelos y Guerrero, se ubican respectivamente en el quinto y séptimo lugar a nivel nacional en la relación PIB/notarías; la diferencia es que estos estados han mantenido una política de apertura de notarías mucho menos dinámica. Figura 2.

Dado lo anterior, se buscó una asociación entre la dinámica poblacional y el número de notarías. Se repite el patrón de un mayor crecimiento del número de notarías en contraste con la dinámica poblacional, toda vez que mientras la población promedio nacional creció tan solo 20.8%, las notarías lo hicieron en 56.3%.

Figura 3. Tasa de crecimiento 2004-2017



Haciendo una revisión por entidad, la Figura 3 muestra que éste patrón a nivel nacional se repite a nivel estatal, con la excepción de unos pocos estados donde la dinámica poblacional fue mayor que el número de notarías, cómo son los casos de Aguascalientes, Campeche, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero y Zacatecas. De nuevo Jalisco destaca fuertemente, por la disociación negativa entre crecimiento de la población y notarías.

Las variaciones entre estados, se hace más evidente en la Figura 4; cuando se relaciona la población estatal con el número de notarías. Así, mientras la media nacional registra aproximadamente 29,000 habitantes por notaría, en los extremos, se ubica Tamaulipas con casi 11,000 habitantes y Guerrero con casi 98,000.

Figura 4. PIB /Notaria en 2017 (millones de pesos)

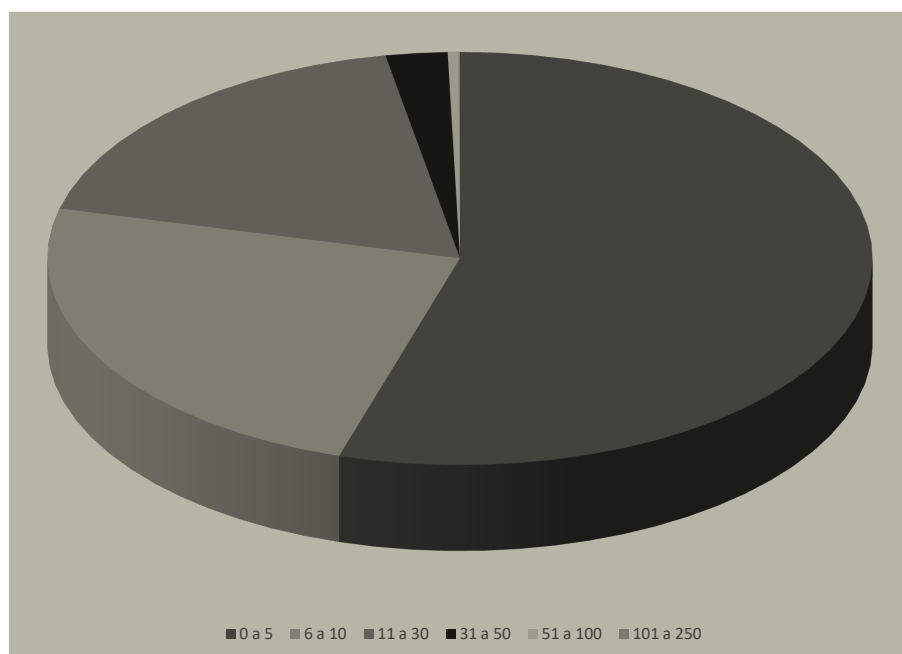


La amplia variación entre entidades, habla de que no hay un solo mercado notarial nacional y homogéneo, si no 32 mercados notariales, muchas veces muy diferentes entre sí. Ello sin duda, demanda que las autoridades encargadas de fomentar la competencia sean sensibles a las diversas realidades y hagan análisis diferenciados para poder implementar políticas armonizadoras; si es que se pretende crear un mercado nacional de notaría, eficiente, cohesionado y homogéneo.

Es importante considerar que en la medida de que se transparenten los criterios para la apertura a nuevos competidores tendrá un impacto positivo sobre los precios de los servicios notariales; aunque siempre buscando cuidar la calidad de los servicios y evitando que ciertos tipos de servicios no tiendan a escasear. En este caso el Colegio de Notarías, en coordinación con entes del Estado Mexicano como la Secretaría de Economía y la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE) podrían erigir un organismo público-privado que regule la oferta a través de cambios legales, y donde dichos criterios se institucionalicen, generalicen y transparenten.

Otro factor importante a considerar para entender mejor la oferta es el tamaño de las notarías por número de empleados. De acuerdo a información consultada sobre la última base disponible del DENUE 2018, se encontró que más de la mitad de las notarías (54.7%) son muy pequeñas, hasta un máximo de 5 empleados, tanto personal jurídico cómo no jurídico.

Figura 5. Participación de Notarías por número de empleados



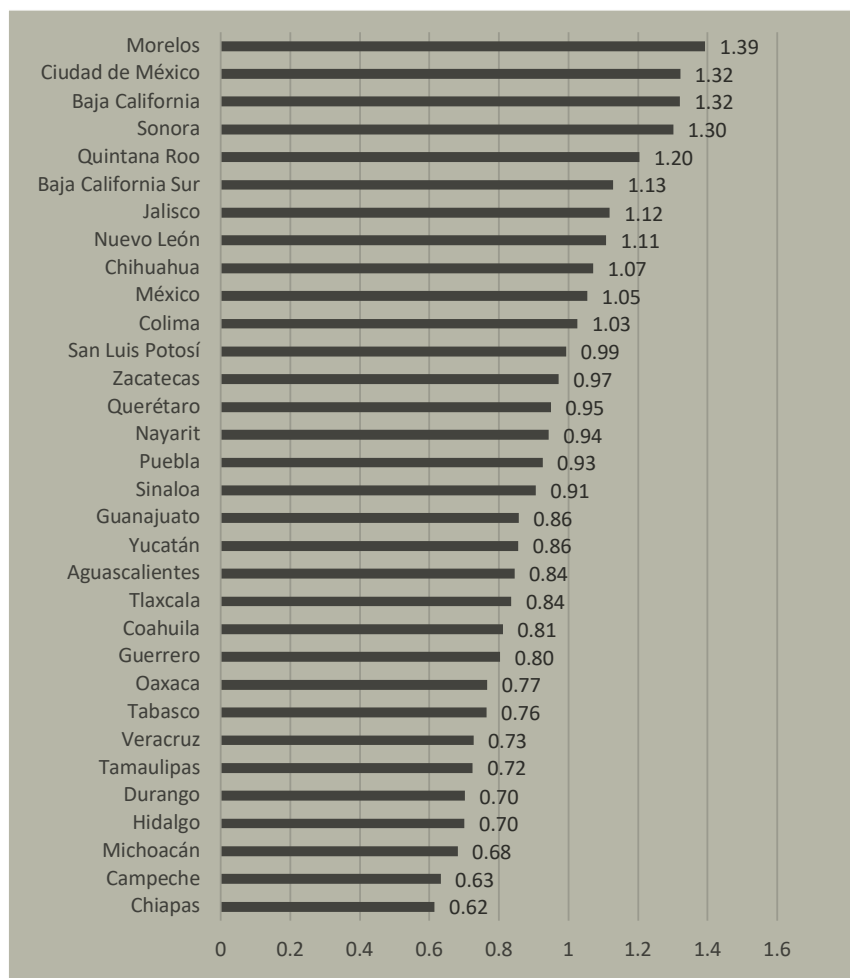
Un cuarto de las notarías (24.1%) tienen entre 6 y 10 empleados y casi un quinto del total de notarías (18.2%) se pueden considerar medianas con un rango de entre 11 y 30 empleados. Estos tres tamaños de notarías representan 97% del total, por lo que se puede decir que la oferta de servicios notariales en México, está constituida por micro y pequeñas notarías (Figura 5). Cuando se hace un análisis por entidad federativa (Anexo se aprecia una vez más la amplia heterogeneidad que existe en el tamaño de las notarías por número de empleados (Tablas A1 y A2 Anexo).

Finalmente, de acuerdo a datos del DENUE, se obtuvo la productividad de las notarías para el año 2014.<sup>11</sup> Para calcularla se creó un coeficiente que relaciona los ingresos de las notarías por estado y personal ocupado por estado (Figura 6).

<sup>11</sup> La última base de datos del DENUE, registra información cómo número de notarías, número de empleados, ingresos, acervos y depreciación sólo hasta el año 2014.

Los estados que registran un coeficiente mayor a la unidad, tienen una productividad por arriba de la media nacional y viceversa para quienes registran menos de la unidad. Morelos aparece cómo el estado con mayor productividad laboral y se explica en buena medida por la política de contención del número de notarías que se ha seguido en los trece años registrados en éste estudio. En contraste, Chiapas es la entidad con la menor productividad laboral, explicado por un fuerte incremento en la oferta de notarías. El caso de Chiapas, evidencia los riesgos de una apertura excesiva del número de notarías, que podrías atomizar la estructura del mercado, con la consecuencia de una pérdida de economías de escala y de alcance, y que se puede traducir en ineficiencia a través de mayores precios. Por ello es importante que antes de decidir una apertura total el mercado de notarías en México, hay que entender las particularidades regionales y los riesgos y beneficios que implicaría.

Figura 6. Productividad laboral de las notarías en 2014





## Eficiencia del mercado

En esta sección se ha aplicado una encuesta para 20 Notarías,<sup>12</sup> diseñada ex-profeso para capturar tanto los ingresos como los costos en que incurren los notarios por 7 tipos de servicios más demandados,<sup>13</sup> estos servicios fueron elegidos en función de que representan 89% de la facturación promedio para 50 notarías, calculados en un estudio conducido por la Comisión Federal de Competencia.<sup>14</sup>

Se calculan los costos en que incurren las notarías para lo que se ha diseñado un cuestionario sobre los principales servicios que ofrecen, este cuestionario ha buscado capturar los diferentes gastos en que incurren las notarías, además también de su aplicación se pretende deducir los precios promedio para dichos servicios. La técnica usada para obtener esta información fue el Modelo de Costeo Estándar (MCE), el cual ya también fue aplicado anteriormente para calcular Índices de Lerner para los servicios notariales de tres notarías de Ciudad de México (Pavón Víctor, 2016). Para calcular los costos administrativos de cada uno de los servicios notariales, se obtuvo el número de personas involucrados en cada servicio, el tiempo en horas dedicado por persona al servicio y el salario devengado por cada persona.

Una vez obtenidos los costos y precios para los principales servicios ofrecidos, a través del Índice de Lerner se buscará la existencia de poder de mercado por parte de cada notaria encuestada. Éste índice muestra que tan bien se desempeña un mercado desde el punto de vista de la eficiencia y es por ello que los resultados obtenidos dan información importante sobre el desempeño del mercado notarial en México y sus efectos sobre el nivel de competencia.

Debido a la amplia heterogeneidad del contexto económico en que se desenvuelven las notarías del país, expuesta en buena medida en la sección anterior, en donde por un lado la relación PIB/Notarías es de 13 636 millones de pesos en Ciudad de México y en contraste para Chiapas la relación es de 1,413 millones, casi 10 veces menos; es importante que la aplicación de la encuesta considere estas diferencias, con el fin de tener un acercamiento más próximo a las diferentes realidades que enfrentan las notarías. Esto es importante sobre todo si se aspira a la construcción de un verdadero mercado de servicios notariales nacional, integrado y competitivo.

Con el apoyo del Colegio Nacional de Notarios, se diseñó y aplicó la encuesta para una muestra representativa y estratificada por nivel de ingresos y población. Se buscaron ambos criterios para que la encuesta capture mejor

<sup>12</sup> En el Anexo, se adjunta la encuesta completa aplicada a las Notarías.

<sup>13</sup> Escrituración, Cancelación de Hipotecas, Testamentos, Constitución de Sociedades, Otorgamiento o Revocación de Poderes, Protocolización de Documentos y Certificación de Documentos.

<sup>14</sup> Cofece 2011, p. 11.

como funciona y está distribuido el mercado de notarías en México y el diferente contexto en que operan. Los ingresos se basan en información de PIB per cápita municipal con datos de INEGI 2015 y el Índice de Desarrollo Humano y la densidad poblacional.

En la Tabla A3 (Anexo) se muestran los datos que sirvieron de soporte para el cálculo del tamaño de la muestra. La tabla exhibe los municipios y estados seleccionados, clasificados de acuerdo al ingreso per cápita.<sup>15</sup> Para confirmar la idoneidad de tal estratificación se obtuvo la varianza del Índice de Desarrollo Humano (IDH) para cada estrato, confirmando la varianza mínima para cada nivel.

El objetivo de crear estratos (4), es mejorar la propuesta del muestreo simple, debido a que la varianza dentro de estrato disminuye significativamente. Asimismo, el coeficiente de variación de cada estrato, respecto a el grupo total es un indicador de que el tamaño de la muestra con el mismo nivel de significancia y error, es menor que si consideramos muestreo simple. Al construir estratos con un criterio de número de PIB per cápita e IDH, la varianza disminuye significativamente, lo que justifica la construcción de estratos.

Su aplicación y diseño es fundamental para deducir los costos en que incurren las Notarías, así como también los precios para los siete servicios ya antes mencionados y que juntos representan en promedio más de 80% de la facturación de las Notarías.

---

15 De acuerdo al ingreso per cápita, el estrato 1 va de 30 000 en adelante, el estrato 2 para ingresos igual o mayores a \$20 000 hasta menores a \$30 000, el estrato 3, considera los ingresos, igual o mayores a \$11 000 y hasta menores de \$20 000, y finalmente el estrato 4 contempla ingresos menores a \$11 000 pesos.

Tabla 3. Notarías por Estado y variables estatales

Entidad Federativa	Notarías	Superficie km <sup>2</sup>	Densidad Pob/km <sup>2</sup>	IDH	Población	Notarías / 100,000
Aguascalientes	50	5,616	234	0.798	1,312,544	3.809
Baja California	58	71,450	46	0.809	3,315,766	1.749
Baja California Sur	37	73,909	10	0.830	712,029	5.196
Campeche	55	57,507	16	0.770	899,931	6.112
Chiapas	153	73,311	71	0.700	5,217,908	2.932
Chihuahua	83	247,455	14	0.786	3,556,574	2.334
Ciudad de México	233	1,495	5966	0.885	8,918,653	2.613
Coahuila	225	151,562	19	0.797	2,954,915	7.614
Colima	23	5,267	126	0.789	711,235	3.234
Durango	38	123,317	14	0.771	1,754,754	2.166
Estado México	189	22,351	724	0.783	16,187,608	1.168
Guanajuato	226	30,608	191	0.757	5,853,677	3.861
Guerrero	37	63,596	56	0.708	3,533,251	1.047
Hidalgo	124	20,813	137	0.760	2,858,359	4.338
Jalisco	226	78,588	100	0.789	7,844,830	2.881
Michoacan	172	58,599	78	0.745	4,584,471	3.752
Morelos	28	4,879	390	0.776	1,903,811	1.471
Nayarit	54	27,857	42	0.779	1,181,050	4.572
Nuevo León	157	64,156	80	0.807	5,119,504	3.067
Oaxaca	76	93,757	42	0.716	3,967,889	1.915
Puebla	138	34,306	180	0.744	6,168,883	2.237
Querétaro	89	11,699	174	0.788	2,038,372	4.366
Quinta Roo	102	44,705	34	0.784	1,501,562	6.793
San Luis Potosí	80	61,137	44	0.760	2,717,820	2.944
Sinaloa	105	58,200	52	0.804	2,966,321	3.540
Sonora	116	179,355	16	0.804	2,850,330	4.070
Tabasco	67	24,731	97	0.775	2,395,272	2.797
Tamaulipas	238	80,249	43	0.792	3,441,698	6.915
Tlaxcala	21	4,016	318	0.770	1,272,847	1.650
Veracruz	253	71,826	113	0.744	8,112,505	3.119
Yucatán	85	39,524	53	0.774	2,097,175	4.053
Zacatecas	36	75,284	21	0.764	1,579,209	2.280

Fuente: elaboración propia con datos de INEGI, Conapo y Colegio Nacional de Notarios.

Una vez obtenida por la técnica de bootstrap la muestra aleatoria de 181 notarías por estrato de municipio, de una población de 3,506,<sup>16</sup> con el apoyo del

<sup>16</sup> De acuerdo a datos de 2017 proporcionados por el Colegio Nacional de Notarios (CNN), en función del número de socios. Sin embargo, para el mismo año y de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas de INEGI, había registradas 4 215 Notarías; 20% más del reportado por el CNN, diferencia que no es menor.

Colegio Nacional de Notarios, se envió la encuesta a cada Notaria seleccionada. Desafortunadamente después de una espera de tiempo considerable, solo se recibieron 20 encuestas, de las cuales 15 están completas y con datos congruentes. Si bien, las expectativas era tener información de la mayoría de las 181 notarías, para inferir de manera robusta la situación económica de las notarías a nivel nacional, se decidió hacer un balance con la información de las 15, las cuales están ubicadas en los cuatro estratos definidos con base en el ingreso per cápita donde se ubican, sin embargo con la información obtenida es aventurado hacer conjeturas de alcance y robustez nacional, debido a que las 15 notarías con información al no tener representatividad nacional, no permite hacer inferencias generalizadas. Sin embargo, si se pueden tomar como valiosos estudios de caso.

De acuerdo a la encuesta aplicada, y a través del Modelo de Costeo Estándar, se infirió el ingreso mensual través de dos maneras, la primera a través de imputar el número y tipo de servicios reportado por notaria y el precio<sup>17</sup> actual de 3 tipos de servicios (escrituras, testamentos y actas constitutivas) por estado, con datos de un estudio de la COFECE en 2011, para el resto de tipos de servicios, se hizo un promedio. Este ejercicio llevó a que las notarías de los estratos 1 y 2, y una del 4, tuvieron una diferencia negativa muy grande entre costos e ingresos, algo poco realistas, lo que infiere un subreporte y las hace inviables económicamente; es por ello que se optó para esas notarías por la segunda forma de inferencia; ésta a través del pago de ISR mensual que reportaron, el cual se hace sobre utilidades. Es importante decir que ambos ingresos estimados no difieren mucho entre sí. Los costos totales se obtuvieron de los sueldos brutos de los empleados de las notarías, tanto para personal con y sin perfil jurídico, y el número de empleados. Además de los gastos de operación en que incurre cada notaria, donde se consideran el pago de los servicios, así como la infraestructura, equipo y material utilizado.

Los resultados sobre los ingresos de las notarías, con todo y la reserva que se merece por la forma de imputarlos, muestra una importante diferencia entre ellas. Los ingresos mensuales brutos oscilan entre los \$ 2 000 000 para las notarías con más ingresos y los \$ 75 000 para la que menos reporta. Lo que sin duda confirma la amplia heterogeneidad de notarías, en buena medida determinada por las diferencias de mercados, en donde se desempeñan (Tablas 4 y 5).

<sup>17</sup> Se buscaron las tasas arancelarias, por estado, y salvo un par de entidades, no hay información al alcance, oportuna y actualizada, esta situación abre una ventana de oportunidades para que los Colegios Estatales en coordinación con el Colegio Nacional de Notarios, y la entidad gubernamental competente, hagan visible y pública esta información. En el caso de las entidades que, si tienen información, existe un amplio margen en la tasa arancelaria, que depende de los montos de las transacciones o herencias en el caso de escrituras y queda a criterio del notario.

Esta heterogeneidad también se aprecia en el tamaño de las notarías, si bien las del estrato 1 y 2 son las más grandes por tamaño de personal (jurídico y no jurídico), las del estrato 3 son las que mayor número de servicios reportan en un mes, en promedio 395 versus 190 de media para los 4 estratos. Hay una tendencia a reducir la escala del tamaño de las notarías a medida que aumenta su oferta; lo que en términos teóricos mejora la calidad de los servicios, ya que uno de los principios de la función notarial es que el notario redacte personalmente los documentos.<sup>18</sup> Es importante mencionar, que el servicio de escrituración de los 7 servicios aquí reportados, es con mucho el más ofrecido por las notarías de todos los estratos.<sup>19</sup>

El gasto en personal, promedia 56% del total de gasto, con importantes diferencias, donde en promedio, el 37.6% es devengado en salario del notario, con un rango que va desde los \$310 000 a los \$9 714 pesos mensuales. En cuanto a las utilidades, obtenidas una vez calculados los ingresos y restado los gastos de personal, de operación y equipo y el pago de impuestos, se encuentra una también gran variabilidad, sin embargo, promediando las 15 notarías, se arriba a un nivel de 50% sobre los ingresos brutos, con rangos muy amplios, de entre 90 y 12%, por lo que se recomienda tomar con cuidado estos datos. En todo caso de acuerdo a la información declarada por las propias notarías, los márgenes de beneficio son muy atractivos, lo que sin duda sostiene la hipótesis que hay cierto poder de mercado, sobre todo para las notarías que se hayan en los estratos 2 y 3, definidos por un nivel de PIB per cápita de nivel medio y bajo.

A través del cálculo del Índice de Lerner (IL) por tipo de servicio y notaría se encuentra también una diversidad de resultados que confirma la heterogeneidad en el nivel de eficiencia de las notarías y el poder de mercado que éstas tienen. Las notarías ubicadas en lugares con mayor ingreso per cápita (estrato 1 y 2) registran valores de IL más próximos a cero, lo que indican mayor eficiencia y quizá mayor intensidad en competencia en los servicios que prestan (Tabla 6). En cambio, notarías ubicadas en ciudades de ingreso per cápita medio y que se corresponde con capitales estatales o regionales, en general presentan los mayor Índices de Lerner, mientras que el último grupo de notarías (estrato 4), presentes en localidades pequeñas, también presentan altos valores, aunque algo menores a los del estrato 3. Estos altos valores del índice de Lerner sobre todo para las notarías de los estratos 3 y 4, indica una elasticidad precio de la demanda baja, lo que sin duda significa mayor poder de mercado para éstas notarías. Curiosamente las notarías de los estratos 1 y 2 si bien son de un tamaño importante y su facturación es mucho mayor que el resto, presentan relativamente bajos niveles de poder de mercado, lo que se infiere que hay mayor nivel de competencia en su ubi-

18 Cofece p. 9.

19 Coincide con estudios previos como el de la Comisión Federal de Competencia.

cación geográfica y sus clientes tienen más opciones. Es importante destacar, que, de manera consistente, en todas las notarías, el servicio de “Constitución de Sociedades”, presenta un alto IL. Ello sin duda implicará mayores costos de transacción para las empresas de nueva creación e inhibe la inversión, aquí el papel de los Corredores Públicos puede compensar esta desventaja. Otro resultado interesante, es el servicio de “Testamento”, para varias notarías se presenta un Índice de Lerner negativo, éste registro es posible, debido a la política de descuentos aplicados a través de campañas anuales (normalmente en septiembre) promovidas por los gobiernos, lo que implica la existencia de subsidios cruzados y financiada a través de otros servicios.

### Recomendaciones y conclusiones

El análisis de la oferta de notarías, muestra un mercado notarial fragmentado, muy heterogéneo, no se puede hablar de un solo mercado notarial de tamaño nacional. No existen criterios unificados que rijan la oferta de notarías públicas a escala nacional, debido en gran medida a que cada entidad federativa fija sus propios criterios. Ello ha llevado a que en 13 años de seguimiento a la evolución del número de notarías por estado haya comportamientos muy diferentes. Si se atiende al criterio de la evolución del PIB, en ese lapso de tiempo, éste ha aumentado en 34% mientras que el número de notarías lo ha hecho en 56%. Donde el número de notarías en Chiapas aumentó 343% mientras que en Jalisco decreció 34%.

Si se elige el tamaño del PIB de cada entidad federativa (ya no su dinamismo) y se divide entre el número de notarías, se puede decir que observa que cada notaría de Chiapas, atiende un PIB potencial diez veces menor que cada notaría de la Ciudad de México.

Además, se observa una importante atomización de la estructura notarial donde más de la mitad de notarías (54.7%), cuenta con un máximo de 5 empleados y cuarto de ellas (24%) de 5 a 10 empleados. Esta estructura, tiene efectos sobre la productividad, la cual se calculó a través de un coeficiente que relación los ingresos y el personal ocupado de las notarías por estado, observándose importantes contrastes, así la productividad en Morelos es el doble que la de Chiapas, estados que respectivamente han contenido y aumentado el número de notarías y en donde en éste último estado, el tamaño de las notarías es muy pequeño.

El análisis de costeo derivado del ejercicio de aplicación de encuestas, si bien sus conclusiones son limitadas debido a la falta de representatividad nacional a pesar de intentarlo así, confirma la heterogeneidad en el perfil de las notarías, mostrando un amplio contraste en los ingresos. Por ejemplo, la diferencia entre el mayor y menor sueldo de un notario es de 31 veces, lo mismo sucede con los ingresos totales y utilidades. Esta situación deriva del contexto

en la que se desenvuelven las notarías y de la diversidad en criterios que rigen su oferta.

Finalmente, a través del Índice de Lerner se observa que hay diferencias importantes en el nivel de eficiencia de la labor notarial, donde los menores niveles de eficiencia se registran en las notarías ubicadas en ciudades capitales de estado o de región y ciudades pequeñas, dado que en las notarías de los estratos 3 y 4, ubicadas en municipios con menor ingreso per cápita, presentan mayores niveles del índice de Lerner. Éste resultado está en sintonía por otro estudio aplicado a Ciudad de México<sup>20</sup> el cuál encuentra un “bajo nivel de competencia en delegaciones de menor riqueza y actividad económica, si bien no hay evidencia de falta de competencia, si persisten problemas de falta de servicios notariales en segmentos sociales más vulnerables”.

A pesar de esta situación no es posible sostener que haya colusión o abuso de poder de mercado en la mayoría de las ciudades donde se encuentran las notarías. Incluso se puede observar subsidios cruzados para ciertos servicios como el de los testamentos, donde el Índice de Lerner llega a ser negativo. La existencia de subsidios cruzados también se documentó (Pavón-Villamayor, 2015) en la aplicación del Índice de Lerner para los servicios de tres notarías de Ciudad de México.

Dado que no se puede hablar de un solo mercado notarial integrado, sino de una fragmentación de mercados, con diferentes niveles de eficiencia y diferentes niveles de poder de mercado; es imprescindible aplicar una estrategia coordinada para todas las entidades federativas y la participación de un órgano regulador con nacional.

La economía mexicana demanda la existencia de una actividad notarial eficiente y competitiva, que coadyuve a la minimización de los costos de transacción derivadas del intercambio económico, que reduzca la incertidumbre jurídica a través del fomento y cumplimiento de los derechos de propiedad. Ha quedado claro desde la perspectiva de la economía institucional, que la existencia de reglas claras y su cumplimiento, fomentan la inversión, la actividad económica y el desarrollo.

La recomendación que se hace a los órganos reguladores es la de no caer en la tentación de una simple liberación del mercado notarial, porque los efectos sobre precios, costos y calidad del servicio pueden ser adversos, dado la particularidad de la figura notarial que es un híbrido entre un funcionario público y un profesional libre y que genera servicios públicos y privados, asociados al sistema legal. Para ello se propone crear un Consejo tripartito, integrado por organismos de corte federal como la Cofece (Comisión Federal

20 Ávalos M.: pp. 90 y 92. Encuentra a través de un mayor flujo de entradas y salidas un mayor dinamismo en la renovación de notarías, en las delegaciones (hoy alcaldías) donde se concentran el mayor número de notarías, Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Álvaro Obregón.

de Competencia), la Conamer (Comisión Nacional de Mejora Regulatoria), los gobiernos de los estados y el Colegio Nacional de Notarios para discutir una reforma consensuada, encaminada a transparentar y hacer eficiente la oferta notarial, así como sus prácticas y tarifas.

Lo anterior, debe de derivar en un organismo de alcance nacional que regule la actividad a escala nacional con criterios claros y transparentes en la distribución y número de notarios por entidad federativa. Con objetivos claros de corto, mediano y largo plazo sobre la penetración de los servicios notariales. Eliminar las barreras a la entrada, detectadas en la limitación discrecional de la oferta de notarías, sin detrimento de la calidad de los servicios. Los criterios de regulación de la oferta deben de obedecer al dinamismo económico mostrado en cada entidad o región económica y la demanda por servicios notariales. Considerando lo anterior se justifica un amplia reforma, gradual y consensuada, de alcance nacional, que tienda a homogeneizar los indicadores de uso de servicios notariales.



Tabla 4. Servicios, Gastos e Ingresos para 15 Notarías Muestreadas en 2018 (Pesos Corrientes)

Estrato	Estrato 1		Estrato 2		Estrato 3					Estrato 4					
	1.1	2.1	2.2	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7
Identificador de Notaría	Miguel Hidalgo	Cuernavaca	Cuernavaca	Puebla	Campeche	Guauhtémoc	Morelia	Leon	Villanueva	Acapulco	Tanquián	Yuriria	Tetecala	Cotija	Pátzcuaro
Ubicación Geográfica	CDMX	Morelos	Morelos	Puebla	Campeche	Chihuahua	Michoacán	Guanajuato	Zacatecas	Nayarit	S. L. Potosí	Guajuato	Morelos	Michoacán	Michoacán
Gasto de Operación y Equipo	128,508	156,261	132,603	68,308	18,890	74,669	38,375	130,533	42,833	44,897	30,830	30,843	47,514	24,827	33,482
Impuesto sobre la Renta (ISR)	205,964	79,629	80,000	2,000	24,000	42,433	20,000	100,000	60,000	6,500	0	15,000	29,400	506	295
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	120,972	333,564	50,000	3,000	40,000	69,689	0	80,000	40,000	4,000	790	10,000	12,600	1,580	5,567
Gasto Total	455,444	569,454	262,603	73,308	82,890	186,791	58,375	310,533	142,833	55,397	31,620	55,843	89,514	26,913	39,344
Remuneración del Notario	310,000	100,000	50,000	42,500	38,000	100,000	100,000	60,000	60,000	45,000	9,714	15,000	16,667	30,000	40,000
Salarios Resto del Personal Jurídico	462,600	238,496	49,000	10,000	210,000	136,000	16,800	124,000	62,500	18,000	14,818	24,000	14,950	15,000	32,000
Salarios del Personal No Jurídico	265,900	161,848	120,000	24,000	41,500	83,600	47,800	51,600	34,000	2,000	9,478	1,000	5,833	20,600	23,400
Total de Personal	1,038,500	500,344	219,000	76,500	289,500	319,600	164,600	235,600	156,500	65,000	34,010	40,000	37,450	65,600	95,400
Costos Totales	1,493,944	1,069,798	481,603	149,808	372,390	506,391	222,975	546,133	299,333	120,397	65,630	95,843	126,964	92,513	134,744
Ingresos Totales	2,082,413	1,297,310	710,174	1,598,432	451,985	1,436,933	1,179,060	1,999,754	463,188	368,383	75,344	218,066	384,057	250,842	229,784
Utilidades	588,469	227,511	228,571	1,448,624	79,595	930,542	956,085	1,453,621	163,854	247,986	9,714	122,223	257,092	158,329	95,040

Nota: Ingresos y utilidades son estimados  
Fuente: elaboración propia con información provista por una encuesta aplicada.

Tabla 5. Servicios, Ingresos y Presonal para 15 Notarías Muestreadas en 2018

Estrato	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4														
Identificador de Notaría	1.1	2.1	2.2	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7			
Ubicación Geográfica	Miguel Hidalgo	Cuernavaca	Morelos	Puebla	Campeche	Guauhtémoc	Morelia	Leon	Villanueva	Acapoteca	Tanquian	Yuriria	Tetecala	Cotija	Pátzcuaro			
	CDMX	Morelos	Morelos	Puebla	Campeche	Chihuahua	Michoacán	Guanajuato	Zacatecas	Nayarit	S. L. Potosí	Guanajuato	Morelos	Michoacán	Michoacán			
Servicios mensuales																		
Escrituración	36	15	60	40	90	70	83	150	75	12	9	40	50	26	35			
Cancelación de Hipotecas	2	15	3	5	6	70	12	150	1	3	0	6	1	0	1			
Testamentos	17	5	6	5	4	4	3	60	4	8	1	2	4	3	1			
Constitución de Sociedades	11	6	5	10	4	8	4	70	2	3	0	1	5	2	1			
Otorgamiento o Revocación de Poderes	24	5	15	15	9	160	15	10	15	1	0	10	13	2	4			
Protocolización de Documentos	19	2	4	10	5	12	6	35	15	30	12	1	12	2	3			
Cotejo y Certificación de Documentos	31	22	10	500	24	80	200	50	20	60	0	1	13	30	17			
Total	140	70	103	585	142	404	323	525	132	117	22	61	98	65	62			
Personal Jurídico	13	14	5	3	6	7	4	11	6	4	7	3	9	2	4			
Persona No Jurídico	27	16	16	4	5	9	10	6	4	1	2	1	9	4	5			
Total	40	30	21	7	11	16	14	17	10	5	9	4	18	6	9			
Servicios por empleado	3.5	2.3	4.9	83.6	12.9	25.3	23.1	30.9	13.2	23.4	2.4	15.3	5.4	10.8	6.9			

Fuente: elaboración propia con información provista por una encuesta aplicada.

Tabla 6. Índice de Lerner de Servicios Notariales en 2018

Tipo de Servicio Notarial	Estrato 1		Estrato 2		Estrato 3				Estrato 4						
	M. Hidalgo	Cuernavaca Mor	Cuernavaca Mor	Puebla	Campeche	Cuahtémoc	Morelia	Leon	Villanueva	Acaponeta	Tanquian	Yuriria	Tetecala	Cotija	Pátzcuaro
Escrituración	0.283	0.175	0.322	0.901	0.107	0.573	0.800	0.570	0.344	0.575	0.137	0.545	0.625	0.588	0.371
Cancelación de Hipotecas	0.283	0.175	0.322	0.901	0.241	0.637	0.800	0.570	0.344	0.669		0.545	0.625		0.371
Testamentos	0.283	0.175	0.322	0.942	-0.014	0.547	0.747	0.584	0.005	0.426	-0.078	0.497	0.616	-0.043	0.204
Constitución de Sociedades	0.283	0.175	0.322	0.974	0.753	0.907	0.965	0.908	0.756	0.905		0.862	0.897	0.928	0.890
Otorgamiento o Revocación de Poderes	0.283	0.175	0.322	0.901	0.157	0.637	0.800	0.699	0.344	0.669		0.545	0.625	0.588	0.371
Protocollización de Documentos	0.283	0.175	0.322	0.901	0.157	0.637	0.800	0.699	0.344	0.669	0.137	0.545	0.625	0.588	0.371
Cotejo y Certificación de Documentos	0.283	0.175	0.322	0.901	0.107	0.637	0.800	0.699	0.344	0.669		0.545	0.625	0.588	0.371
Agregado	0.283	0.175	0.322	0.906	0.176	0.648	0.811	0.727	0.354	0.673	0.129	0.560	0.669	0.631	0.414

Fuente: elaboración propia con base en encuestas aplicadas a Notarías Públicas.

## Referencias

- Agencia de Evaluación y Calidad (2007). *Manual Internacional del Modelo de Costes Estándar*. Papeles de Evaluación 6/2007. Ministerio de Administraciones Públicas. España
- Arredondo Galván, Francisco Xavier (2016). *El Notario en el mundo y su proyección hacia el futuro*. Revista Digital del Derecho. Colegio de Notarios de Jalisco. En [www.revistanotarios.com](http://www.revistanotarios.com), pp. 18-57.
- Aruñada Benito (1995). *Análisis económico del notariado*. CGN Madrid.
- Aruñada Benito (2001). *Pasado, presente y futuro del notariado*. Folio Real Vol. 2, No. 6, octubre, pp. 135-153.
- Ávalos B. Marcos (2015). *Condiciones generales de competencia en el mercado de servicios notariales en el Distrito Federal*. Entre la Economía y el Derecho. La actividad notarial vista por cuatro economistas. Editorial Miguel Ángel Porrúa
- Carreón G. Víctor (2015). *Arquitectura del mercado del notariado en el Distrito Federal*. Entre la Economía y el Derecho. La actividad notarial vista por cuatro economistas. Editorial Miguel Ángel Porrúa
- Coase R. (1937). *The nature of the firm*. *Economica* Volume 4. Issue 16. November
- Cofece (2011). *El mercado de servicios notariales en México*. Documento de Trabajo. Mexico
- Dávila D., Soberón M. y Salas J. (1998). *La función notarial en la economía de mercado*. Revista de Derecho Notarial Mexicano. Número 111. 1998. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C.
- Estrada, Sánchez y Hernández (2012). *Regulación de los Servicios Notariales en México*. *El Trimestre Económico*, vol. LXXIX (3), núm. 315, julio-septiembre 2012, pp 631-663
- Figuroa Daniel (2014). *Modernización de las Notarías en Chile: aportes del modelo de Cibernotario a deficiencias de los servicios notariales*. Documento del Smartlab, Universidad del Desarrollo Santiago de Chile.
- IMCO (2011) *Servicios notariales y competitividad*. En [http://imco.org.mx/wp-content/uploads/2011/4/imco\\_impuesto\\_notarial\\_a\\_formalidad\\_2011.pdf](http://imco.org.mx/wp-content/uploads/2011/4/imco_impuesto_notarial_a_formalidad_2011.pdf)
- Indecopi (2011). *¿Cuál es el nivel y grado de competencia en el mercado de servicios notariales?* Documento de Trabajo 01-2010/GEE. Lima, Perú.
- Indecopi (2014). *Relación entre El Número del Rivalet y el Precio: El Caso de los Servicios Notariales*. Documento de Trabajo 01-2014/GEE. Lima, Perú.

- Nahuis R. y Noailly J. (2010). Entry and Competition in the Dutch notary profession. *International Review of Law of Economics*. Vol 30 pp 178-185
- Pavón-Villamayor V. (2015). *El mercado de servicios notariales en México: barreras a la entrada y estructura de precios. Entre la Economía y el Derecho. La actividad notarial vista por cuatro economistas*. Editorial Miguel Ángel Porrúa.
- Pepall, Richard y Norman (2006). *Organización Industrial. Teoría y practicas contemporáneas*. Tercera Edición. Ed. Thomson. México
- Pérez M. Eduardo (2011). *Regulación y competencia en servicios notariales*. IMCO. En [http://imco.org.mx/w}content/uploads/2011/4/cofeco\\_incrementar\\_num\\_notarios\\_abril\\_2011.pdf](http://imco.org.mx/w}content/uploads/2011/4/cofeco_incrementar_num_notarios_abril_2011.pdf) Abril. 2011. México
- Provencio, Marco (2015). *Entre la Economía y el Derecho. La Actividad Económica vista por Cuatro Economistas*. Editorial Miguel Ángel Porrúa.
- Ríos Helling Jorge (2012). *La práctica del Derecho Notarial*. Mc. Graw Hill
- Sánchez V. Armando y Herrera M. Ana Liz (2015). *La percepción de la población de la Ciudad de México sobre el nivel de los aranceles de los servicios notariales y la función pública y social del notariado 2010-2013: un enfoque microeconometrico*. *Entre la Economía y el Derecho. La actividad notarial vista por cuatro economistas*. Editorial Miguel Ángel Porrúa
- Siri García Julia (2003). Análisis Económico del Derecho desde la Perspectiva del Derecho Notarial: El Notariado como Factor de Eficiencia y Equidad. Ponencia presentada en la XII Jornada Notarial Iberoamericana. En *Podium Notarial*, No.34. diciembre 2006.
- Suárez Avilés Escobar E. (2017). *La Participación del Estado y sus Efectos en la Rentabilidad de las Notarías en Guayaquil*. Tesis de Maestría en Administración de Empresas. Julio 2017. Universidad de Guayaquil. Ecuador
- Van den Bergh y Montangie (2006). *Competition in Professional Services Markets: Are Latin Notaries Different?* *Journal of Competition Law and Economics*, 2, pp. 189-214.

#### Sitios web

- <https://www.eltrimestreeconomico.com.mx/index.php/te/article/view/72/263>
- <http://dnotarial.blogspot.com/2008/06/funcion-notarial-en-la-economia-de.html>
- <https://www.forbes.com.mx/el-notariado-y-la-seguridad-juridica-de-los-mexicanos/>