

Monopolios legales en Chile: Una tarea pendiente*

Ricardo D. Paredes

* El autor agradece el financiamiento de Fondecyt al proyecto 1060691. Departamento de Ingeniería Industrial, Pontificia Universidad Católica de Chile, rparedes@ing.puc.cl

Introducción

Chile se ha destacado por su bajo nivel de corrupción y sus claras normas para hacer negocios. En el 2005 el Banco Mundial y Transparencia Internacional⁽¹⁾ lo ubicaron como el país de mayor transparencia en Latinoamérica, situándolo en el lugar 21 sobre un total de 159, entre los que se encontraban España, Italia y la República Checa.⁽²⁾

Esta buena reputación se refleja en indicadores claros, como el bajo riesgo país, lo que no ocurre cuando se trata de realizar un diagnóstico de las instituciones nacionales, en los cuales es posible constatar que los elementos considerados para realizarlo han surgido de percepciones más que de evidencia estadística, lo que limita el análisis y con ello los esfuerzos para implementar mejoras.

La carencia de una evaluación empírica de las instituciones se ha manifestado especialmente en el caso de aquellas ligadas al Poder Judicial. A pesar que en Chile muchas de las instituciones más relevantes del esquema de mercado funcionan como una forma de reducir la discrecionalidad a la autoridad administrativa, como son los aranceles e impuestos al valor agregado parejos y la institucionalidad antimonopolios, existe un conjunto de monopolios legales que tienen un origen que hoy no se justifica, ya que no se condice con la competencia e iniciativa individual que prima en la mayor parte de las actividades del país.

Entre las instituciones en las que se entregan monopolios legales en Chile se incluyen notarías, prácticas de puerto y hasta traductores de certificados del Ministerio de RR.EE., si bien otras restricciones no se dan con la fuerza que sí se observa en el resto de Latinoamérica, tales como: límites geográficos en la instalación de farmacias y barreras para la práctica de profesiones.

Entre las instituciones en las que se entregan monopolios legales en Chile se incluyen notarías, prácticas de puerto y hasta traductores de certificados del Ministerio de RR.EE., si bien otras restricciones no se dan con la fuerza que sí se observa en el resto de Latinoamérica, tales como: límites geográficos en la instalación de farmacias y barreras para la práctica de profesiones.

(1) www.transparency.org/2005

(2) Véanse: *Stone, A., B. Levy and R. Paredes (1996): "Public institutions and private transactions: a comparative analysis of the legal and regulatory environment for business transactions in Brazil and Chile", in *Empirical Studies in Institutional Change*, Alston, Eggertsson and North, eds., Cambridge University Press. *Paredes, R. and J. M. Sánchez (2004): "Government Concession Contracts in Chile: The Role of Competition in the Bidding Process", *Economic Development and Cultural Change*.

Así a partir de la descripción de dos instituciones, el Conservador de Bienes Raíces y los Remates Judiciales, este trabajo pretende ilustrar el tipo de distorsión que generan los monopolios legales que precisamente no surgen de la búsqueda de eficiencia. Seguramente, la naturaleza y el costo asociado a cada uno de los monopolios es diferente, pero nuestra ilustración permite entender un desafío en materia de lo que ha venido denominándose “la agenda micro”. El presente documento se basa en dos artículos de divulgación académica que tienen sustancialmente un mayor grado de profundidad.⁽³⁾ En una primera sección se analiza el caso del Conservador de Bienes Raíces y en la segunda el caso de los Remates Judiciales, para finalmente concluir con proposiciones de política.

El Conservador de Bienes Raíces

El sistema registral que ha operado en nuestro país por más de 150 años fue creado por Andrés Bello e implementado en 1857 con la creación del Conservador de Bienes Raíces (CBR). Así en Chile, como en la mayoría de las naciones, la organización de la propiedad territorial tiene por base el Registro, el cual da publicidad a las transacciones realizadas y confirma a quién pertenece una determinada cosa. Existen distintos tipos: el registro civil, de vehículos motorizados, entre otros, pero nuestro foco de análisis estará en el registro inmobiliario.

El cargo de Conservador es generado como un monopolio legal circunscrito a un territorio determinado y a diferencia de gran parte de los países se realiza por un privado a cargo de la institución que debe financiarse mediante el cobro de derechos a los usuarios, según los aranceles fijados por el Ministerio de Justicia. La designación del Conservador la hace el Presidente de la República, a partir de una terna elegida por la Corte de Apelaciones y su permanencia en el cargo es hasta su jubilación, a los 74 años.

En cuanto a su accionar, el Conservador actúa como Ministro de Fe, registrando las inscripciones, subinscripciones y otorgando las copias y certificados que la ley establece. Ejerce, además, un rol como archivero y una función calificadora que le permite negarse transitoria o definitivamente a inscribir un cierto título. Cabe destacar, que la facultad calificadora es la que

(3) Ricardo D. Paredes, Andrés Crisosto y Philippe Martí (2007): “Judicial Auctions: Better without Protection?”, Documento de Trabajo, Departamento de Ingeniería Industrial, PUC y Abarca, P. (2006): “El Conservador de Bienes Raíces de Santiago”, Memoria para optar al título de Ingeniero Civil, PUC.

la ley atribuye a los funcionarios para examinar el título cuya inscripción se solicita, con el objeto de verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para tener acceso al registro. Sin embargo, no es función del CBR comprobar la validez y eficacia de los títulos, por lo que no responde ante problemas en este ámbito, función que asumen los notarios.

¿Por qué es un monopolio?

Aparte de la exclusividad territorial, hay dos elementos que sugieren que el CBR tiene características de un monopolio legal y que ello afecta adversamente la eficiencia y el bienestar social.

En primer lugar, aunque los requisitos para ser Conservador son muy básicos (ser chileno, tener mínimo 25 años de edad y poseer el título de abogado), en la práctica el cargo es evidentemente apetecido y disputado sobre la base de consideraciones que no son ni económicas ni objetivables. En efecto, los Conservadores han sido por lo general personas vinculadas a la alta jerarquía política y judicial. Así, por ejemplo, entre los primeros se encuentra Enrique Rodríguez Cerda, quien fue yerno del Senador José Francisco de la Cerda, y Emiliano Figueroa Larraín, quien llegó a la Presidencia de la República en dos ocasiones y tenía vinculaciones con el Presidente Balmaceda. Entre los Conservadores más recientes podemos encontrar a Aníbal Rodríguez Herrera, hijo del Senador Juan Esteban Rodríguez Segura; Ignacia Herrera Gallegos, que también era pariente directa de senadores y diputados, y Herman Chadwick, hijo de Roberto Chadwick Castro, amigo personal del ex Presidente Gabriel González y cuñado de José Piñera, también Senador. Actualmente, el Conservador a cargo del Registro de Propiedad, Luis Maldonado Croquevielle, es hijo del ex presidente de la Corte Suprema y hermano de una actual fiscal de la misma Corte.

El segundo aspecto también sugiere la existencia de rentas monopólicas y dice relación con que al Conservador se le han adjudicado un conjunto de funciones poco delimitadas como: mantener los registros electorales actualizados con la información del Servicio Electoral; cancelar inscripciones asistenciales a personas de menores ingresos, a través de rebajas y/o gratuidad para las actuaciones registrales del Estado, Municipalidades, etc.; además de la fiscalización *ad honorem* en materia impositiva inmobiliaria. Las obligaciones y atribuciones anteriores sin duda limitan la capacidad de evaluar objetivamente las rentas que el cargo genera.

Ambos elementos sugieren que la hipótesis de la presencia de un monopolio de privilegio, como define Valdés,⁽⁴⁾ es lo que explica más claramente su existencia y cabe evaluar si efectivamente hay otra evidencia, más directa, que sea consistente con esta hipótesis y nos permita proponer modificaciones a esta institución.

Evaluación del CBR de Santiago (CBRS)

Respecto a su campo de acción, el CBRS tiene a su cargo el registro y certificación de 25 comunas, las que representan un 40% de la población nacional. Está dividido en 3 secciones, cada una con un conservador titular:

1. Registro de Propiedad, que además se encarga del área administrativa.
2. Registro de Hipotecas.
3. Registro de Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones.

En cuanto a sus ingresos y costos éstos no son conocidos y requieren estimaciones y proyecciones.

a. Ingresos

Para calcularlos nos basamos en el número de inscripciones realizadas en el año 2003, a través del Registro de Bienes Raíces (226.650 inscripciones). A partir de esa información estimamos su composición, pues los precios son diferentes, lo que permite proyectar la mayor fuente de ingresos. En efecto, el arancel especificado por el Decreto 588 indica que para compraventas e hipotecas es de 2 por mil del valor, con un tope de \$128 millones. Registros en el mismo 2 por mil del valor del capital inicial, prohibiciones, posesiones efectivas y testamentos varían sus montos fijos entre \$ 3.000 y \$ 7.000.

Para estimar la composición de los registros de propiedad se analizó una muestra aleatoria de 1.900 inscripciones realizadas durante junio del 2003, tomadas de un universo de 7.534 inscripciones. De ella se desprende que las inscripciones de compraventa son las más relevantes, representando un 53% del total de inscripciones que se realizan en el Registro de Propiedad. En la muestra se recoge:

1. Información acerca del tipo de acto que practica: compraventa, herencia, posesión efectiva, testamento, dación en parte de pago y aportes, entre otros.

(4) Valdés, D. (2006): “Libre Competencia y Monopolio”, Editorial Jurídica de Chile.

2. Monto por el cual se realizó la transacción, en caso que lo hubiera.

Cabe precisar que el valor de los registros se determinó a partir de información proporcionada por la empresa dedicada al estudio inmobiliario, Real Data, sobre el número y monto de las inscripciones por compraventa realizadas por sumas superiores a las 500 UF. Para las inscripciones inferiores a 500 UF se calculó el producto del número de ellas, por la media obtenida por la muestra para este segmento, lo que corresponde a US\$ 6.445. A este valor, US\$ 6.038.965, aplicando el 0,002 se obtiene un ingreso de US\$ 12.078. Para los registros por montos entre 500 y 7.578 UF se aplica un 0,002 al monto total por el que se han realizado, el que corresponde a US\$ 131.087.210 con los que se obtiene un ingreso de US\$ 262.174. Finalmente, para inscripciones por montos superiores a 7.578 UF, que es el tope que fija el arancel, el ingreso que aporta este segmento se calcula aplicando el 0,002 al producto entre el número de inscripciones de este rango y un monto fijo de US\$ 180.485, lo que da un total de US\$ 79.413.

Del análisis se desprende que las inscripciones por compraventas son las más relevantes, representando un 53% del total de inscripciones que se realizan en el registro de propiedad.

Del análisis se desprende que las inscripciones por compraventas son las más relevantes, representando un 53% del total de inscripciones que se realizan en el registro de propiedad.

Así, el ingreso por inscripciones de compraventas en junio del 2003 se estimó en US\$ 353.700, cifra sustancialmente mayor al aporte que hacen el resto de inscripciones al Registro de Propiedad. En efecto, los ingresos por herencia que son los que siguen a los de compraventa llegan a \$ 79.345 y el resto representa un monto menor. A su vez, según el CBRS el ingreso para el Registro de Propiedad corresponde a un 40% del ingreso total, el Registro de Hipotecas a un 30%, el Registro de Prohibiciones y el Registro de Comercio a un 20% cada uno. Con esta información, el ingreso por registro, para junio del 2003 es estimado para el de propiedad en \$ 353.700, el de hipotecas en \$ 265.300, el de prohibiciones en US\$ 88.450 y el de comercio en US\$ 176.850, lo que da un total de US\$ 884.250. El cálculo para los otros meses del año se realiza de manera análoga, suponiendo que la relación entre las inscripciones por montos inferiores a 500 UF y las inscripciones totales se mantienen constantes para el año 2003.

La estimación previa no considera el Registro de Aguas (cuyo arancel es del 20% del valor de la compraventa), ni el de Prendas, tampoco las emisiones de copias y certificados ni las bases para las inscripciones, que son superiores a los US\$ 4 cada una. También hay una subestimación producto que dentro del Registro de Propiedad se han omitido actos como testamento, herencia y posesión efectiva (40% del ingreso de ese Registro). Todo ello se contempla en el orden de un 12% de los ingresos calculados, lo que determina un ingreso total algo superior a los US\$ 13 millones.

b. Costos

En cuanto a los costos, Abarca hace un estudio profundo siguiendo una metodología análoga a las consideradas para determinar empresas modelo. Así, recurre principalmente a la comparación de precios unitarios de insumos con otras empresas. El detalle del estudio señalado es grande y se refleja, por ejemplo, en que dentro de los gastos variables se considera papel, tinta y empaste y se estiman a partir de información que se obtiene de otro CBR de Chile. El resto de los costos se consideran fijos aunque sólo lo sean parcialmente, sin embargo, en el corto plazo es una aproximación razonable que simplifica el problema. Estos incluyen principalmente:

- a. Gastos propios del edificio: Arriendo, agua, luz, teléfono, ascensor.
- b. Gastos de administración: Librería y sueldos.
- c. Gastos de servicios externos: Aseo, seguridad, mantención y actualización de los equipos.

Los gastos propios del edificio se estimaron a partir de los arriendos de diversos estudios jurídicos, por ser éstos empresas que realizan actividades similares al CBR. Concretamente, se consideró el arriendo mensual de un edificio de oficinas de 3.000 m², ubicado en el mismo sector del Conservador. El canon de arrendamiento mensual del edificio es de US\$ 22.600, pero se contempló para el estudio un valor de US\$ 28.200, de modo de incorporar la cifra correspondiente al arriendo de bodega que realiza mensualmente el Conservador.

Para los servicios externos se consideraron valores aproximados otorgados por empresas de los rubros involucrados —Clean en aseo y ADT en seguridad— suponiendo, además, la contratación de un seguro total por una prima de 0,0334 del valor de lo que se está asegurando.

En cuanto al cálculo de las remuneraciones se tenía conocimiento de la distribución del personal según los estudios cursados y de los requisitos pedidos por la institución para cada cargo (para mayores detalles véase Abarca, 2006). De este modo, los sueldos del grupo de profesionales y técnicos se estimaron en base a los valores del estudio de remuneraciones hecho por Deloitte en el 2003. En el caso de los trabajadores con cuarto medio rendido se asignó una remuneración de US\$ 282, esto suponiendo el sueldo mínimo más un extra por la capacitación que han recibido.

En resumen, se estimó que los costos en que incurriría el CBRS en un mes de operación ascienden a US\$ 274.900, a los que para el análisis se le sumaron US\$ 30.000, con el fin de considerar otros costos omitidos como viáticos, reparación de libros, remodelaciones de infraestructura, mantención de oficinas y software. Estos en realidad, según fuentes informales ligadas al sector serían de aproximadamente US\$ 12.000 mensuales.

De este modo, si se toman en cuenta las estimaciones que para los efectos de este ejercicio representan una cota mínima de los ingresos y cifras relativamente abultadas de costos en el 2003, es posible inferir que la utilidad anual del CBRS antes de impuesto es de aproximadamente US\$ 8 millones. El valor presente de este beneficio es de US\$ 85 millones, estimado a 20 años y descontando una tasa del 8%.

(...) es posible inferir que la utilidad anual del CBRS antes de impuesto es de aproximadamente US\$ 8 millones. El valor presente de este beneficio es de US\$ 85 millones, estimado a 20 años y descontando una tasa del 8%.

Los Remates Judiciales

Una idea ampliamente divulgada es que los bienes comprados en remates realizados producto de órdenes judiciales se venden a bajo precio y que los acreedores y deudores resultan perjudicados con ello, particularmente a través de acciones colusivas.⁽⁵⁾ Un hecho menos casual y consistente con el anterior, es que los bancos rara vez llegan a la instancia del remate judicial, respecto de los créditos hipotecarios impagos, optando por acuerdos extrajudiciales y usando corredores de propiedades.

(5) Véase artículo diario El Mercurio, lunes 15 de mayo de 2006.

A diferencia del Conservador de Bienes Raíces, donde hay barreras legales a la entrada, a principios de 1980 se eliminaron las fuertes barreras al ingreso de los martilleros públicos. Sin embargo, y como analizamos, en la actualidad

A diferencia del Conservador de Bienes Raíces, donde hay barreras legales a la entrada, a principios de 1980 se eliminaron las fuertes barreras al ingreso de los martilleros públicos. Sin embargo, y como analizamos, en la actualidad permanecen al menos dos regulaciones que hacen que en la práctica se vea frustrada la protección a los consumidores, en este caso acreedores y deudores.

permanecen al menos dos regulaciones que hacen que en la práctica se vea frustrada la protección a los consumidores, en este caso acreedores y deudores.

Las principales modificaciones significaron terminar con los cupos en función del número de habitantes y permitir el ingreso en base a condiciones mínimas de residencia en el país y de cumplimiento de educación media, acabando con el cuasi monopolio

existente. La ley de 1982 también otorgó amplia libertad para la determinación de las comisiones a cobrar en los remates voluntarios, manteniendo límites en el caso de los remates judiciales. Respecto de éstos se eliminó la prohibición de cobrar una comisión superior al 1%, estableciéndose una escala progresiva que va de un 8% a 0,5%, disminuyendo a medida que crece el valor.

Además de los mencionados cambios se buscó transparentar las acciones de los juzgados, de modo que en la práctica no se indujeran acuerdos corruptos entre funcionarios judiciales y martilleros, obligando a los juzgados a asignar los remates en forma secuencial entre todos los martilleros inscritos. Específicamente, la Ley 18.118 de 1982 señala que los remates judiciales de especies muebles serán realizados por el martillero que designe el juez de la causa y que tal designación deberá hacerse siguiendo el orden correlativo de las inscripciones, de manera que todo martillero inscrito sea designado en su oportunidad.

Una distinción relevante se da entre la regulación que se aplica a los remates encargados voluntariamente por particulares o instituciones públicas y los remates judiciales, que son encargados por los diversos juzgados. Cuando un agente compromete el pago de un crédito lo hace con todos sus bienes muebles o inmuebles, presentes y futuros. Lo anterior significa que frente al incumplimiento el acreedor puede recurrir a cualquiera de ellos para procurar cobrarse y luego, si aún persisten deudas, tiene derecho sobre los bienes que el deudor adquiera en el futuro hasta que la obligación

se haya saldado. Sin embargo, salvo acuerdo expreso entre ellos, un prestamista no se puede pagar directamente por lo que necesariamente se debe llevar a cabo un remate a través de un martillero público para saldar la deuda.

El remate judicial puede ser solicitado por un juzgado civil, de policía local o criminal, quien acoge la causa del acreedor. Para esto, designa a uno de los martilleros inscritos en el Registro de Martilleros Judiciales que posee cada Corte de Apelaciones en Chile, quienes deben rendir cuenta de la subasta ante el tribunal, dentro de los 5 días siguientes a la fecha del remate.

El martillero puede deducir del producto de la subasta los impuestos legales, el costo de los avisos publicitarios del remate y la comisión que se le carga a cada subastador. De este modo, en un remate judicial el juzgado recibe la diferencia entre el precio que paga el subastador, el precio de venta, la comisión y los gastos de anuncios.

El remate judicial puede ser solicitado por un juzgado civil, de policía local o criminal, quien acoge la causa del acreedor. Para esto, designa a uno de los martilleros inscritos en el Registro de Martilleros Judiciales que posee cada Corte de Apelaciones en Chile, quienes deben rendir cuenta de la subasta ante el tribunal, dentro de los 5 días siguientes a la fecha del remate.

Datos y metodología de análisis

La información de los remates considerada en Paredes, Crisosto y Martí consta de todas las causas disponibles entre enero del 2004 y mayo del 2006, en los siete juzgados civiles de Santiago que concentran la mayor cantidad de causas con remates (juzgados 21, 23, 24, 25, 27, 29, y 30). Se contemplaron sólo remates de vehículos, de modo de facilitar la comparación con los precios de mercado. La elección de los juzgados civiles permitió, además, considerar exclusivamente vehículos en buenas condiciones.

Los datos incluyen el rol de la causa, el demandante, la marca, modelo y año del vehículo, la cuantía de la demanda, el martillero al que se le adjudica, su comisión, el precio de venta del remate y los costos de publicidad.

Se construyeron dos muestras, una con 440 remates de vehículos en buenas condiciones y otra que agrega vehículos en condiciones dudosas y causas aún no subastadas, pero con un martillero ya designado, lo que da un total de 680 asignaciones. Adicionalmente, se obtuvo información de la Gerencia Comercial de

Tattersall Remates, sobre ventas en subasta de algo más de 1.500 vehículos. De la información entregada se seleccionó con el mismo criterio utilizado en los juzgados civiles, excluyéndose así vehículos en malas condiciones, camiones, maquinaria pesada, entre otros, con lo que la muestra final del Tattersall es de 1.039 vehículos.

Eficiencia y asignación de remates judiciales

Una primera preocupación se refiere a las consecuencias sobre la eficiencia de la regulación de los remates judiciales. Para determinarla consideramos el precio del remate, sin comisión y anuncios, en relación al precio de mercado.

$$\text{Eficiencia del remate} = \frac{\text{Pr} - \text{Comisión} - \text{Costos Aviso}}{\text{Pm}} = \frac{\text{Pj}}{\text{Pm}}$$

Pr = Precio de venta del remate.

Pm = Precio de mercado.

Pj = Pago neto a percibir por el acreedor o pago judicial.

Un resultado extremadamente llamativo e inspirador, es que entre los remates de los 10 martilleros más eficientes y los de los 10 más ineficientes, es posible observar casi 20 puntos de diferencia en cuanto a la eficiencia de la subasta. Sin embargo, de esa cifra menos del 0,5 se explicaría por los distintos costos de anuncio y de comisión. Es decir, la gran diferencia en eficiencia está dada por el precio del remate.

Como señalamos, existe una regulación que obliga a los juzgados a rotar entre todos los martilleros, en circunstancias que ellos muestran tan diversos índices de eficiencia, lo que hace surgir la pregunta de si los juzgados siguen fielmente la ley. La respuesta es que no. Como se aprecia en la tabla 1 cada juzgado concentra los remates en menos martilleros de los que legalmente corresponde, superando largamente las concentraciones al doble de lo permitido.

La tabla 1 también muestra el indicador de eficiencia (precio judicial/precio mercado) y la comisión promedio por martillero asociado a cada juzgado. En relación a este indicador se aprecia una eficiencia promedio de 0,65, lo que indica castigos en el orden de 35% del precio de mercado por cada auto rematado judicialmente. Adicionalmente, se observa que las comisiones promedio cobradas

Tabla 1
Concentración y Eficiencia

Juzgado	C1	C1 Teórico	Nº Remates	Eficiencia media	Tarifa Media
21	8,45%	2,80%	71	0,657	9,48%
23	7,41%	3,70%	54	0,624	10,94%
24	9,26%	3,70%	54	0,642	10,18%
25	7,84%	3,90%	51	0,701	9,36%
27	7,69%	3,10%	65	0,678	10,86%
29	5,19%	2,60%	77	0,671	10,23%
30	7,35%	2,90%	68	0,680	9,27%

por los martilleros exceden largamente el límite legal. En efecto, los valores medios de transacción de los vehículos rematados por los distintos juzgados fue de US\$ 9 mil, lo que aplicándole la comisión de remate debiera entregar una comisión máxima del orden de 4 %.

Una prueba más formal de si existe una relación entre la eficiencia del martillero y la asignación que realiza el juzgado se hizo a través de la estimación econométrica de los determinantes de las asignaciones por martillero. Los resultados de esta regresión indican que la mayoría de los juzgados concentran significativamente más a los martilleros que el Juzgado 29 y que la eficiencia de éste no es significativa en explicar la asignación, excepto en los Juzgados 21 y 30, en donde los menos eficientes concentran la mayor cantidad de remates.

Comparación entre remates judiciales y remates voluntarios

La tabla 1 muestra un fuerte castigo en el precio recibido en los remates judiciales en Chile. Ello, sin embargo, puede ser producto de los costos del remate en sí o del hecho que las tasaciones no muestren realmente los valores finales de mercado. Para verificar directamente la hipótesis de si la causa de este castigo es el remate judicial, comparamos a estos con una muestra de remates realizados por Tattersal, organismo que opera con un conjunto muy grande de martilleros.

De esta comparación es posible advertir que la muestra de Tattersall refleja coeficientes de eficiencia sustancialmente mayores a los de los remates judiciales, llegando a un promedio de 0,9779 para los 1,038 remates considerados. Así, la

subasta privada consigue en promedio un precio de remate equivalente al 97,79%, respecto al precio de mercado del vehículo, mientras que el más eficiente de los juzgados obtiene en promedio el 70,1% del precio de mercado del vehículo.

Para un análisis más formal se realizó una regresión lineal a partir de la muestra que agrupa los 440 remates judiciales y los 1.038 remates del Tattersall. La tabla 2 presenta las regresiones en forma logarítmica, de modo que se puede interpretar el coeficiente de la dummy, juzgado como el porcentaje de premio o castigo respecto del precio cobrado en el remate privado.

Tabla 2
Remate Judicial y Privado (Privado base)
(Variable dependiente = Ln Precio Neto)

	Coefficiente	Test t
J21	-0,244	-5,97
J23	-0,316	-6,8
J24	-0,276	-5,95
J25	-0,203	-4,27
J27	-0,176	-4,12
J29	-0,25	-6,33
J30	-0,258	-6,2
Ln Precio Mercado	0,773	48,15
Constante	3,22	13,59
R ² Ajustado	0,61	

La más obvia conclusión es que el precio de mercado tiene directa incidencia sobre el precio de remate. De los coeficientes de las variables j_i , se observa que todos son negativos y significativos al 95%, lo que grafica que todos los juzgados castigan el precio de mercado entre un 17 y un 32%, significativamente más de lo que lo hace el remate privado.

Conclusiones

En este trabajo hemos llamado la atención sobre la existencia de regulaciones que dan lugar a monopolios de hecho. En un caso, el Conservador de Bienes Raíces, donde la ley directamente entrega el privilegio del monopolio y en el otro el de los remates judiciales, donde si bien el legislador admitió la entrada al oficio, la práctica en un sistema judicial anquilosado y con baja

fiscalización hace que no sólo la ley no se cumpla, sino que se genere un problema de equidad enorme.

Surgen con facilidad las recomendaciones para resolver los problemas destacados y en donde nos hemos quedado en el aspecto de las transferencias distributivas. Desde luego, la labor de registro de propiedades debe seguir y de ninguna manera se ha cuestionado. Para resolver el problema de transferencia e inequidad y evidentemente el que emerja de los cobros excesivos por sobre el costo, bastaría una simple licitación del derecho a ser en encargado del Registro en función de la estructura de cobros, fijando el estándar de calidad adecuado. No es necesario cuestionar el modo de funcionar actual para hacer esta sugerencia.

En cuanto a las recomendaciones respecto de los remates judiciales la solución es más compleja. Sin embargo, hay al menos dos líneas de acción que representan un camino adecuado. La primera se refiere a la necesidad de evaluar externamente, con métricas definidas, la labor de los juzgados. Esta evaluación debiera considerar, en el caso que hemos analizado, que la entidad lo hace mejor cuando usa los recursos a la mano que le permiten recuperar un mayor valor de los bienes. En tal sentido el uso de información pública —como la obligación de llevar registros magnéticos de los resultados de los juzgados, no sólo en la materia que hemos analizado— facilitará la evaluación y la toma de medidas para mejorar el desempeño. La segunda línea es licitar la asignación de los remates entre martilleros, lo que implica una determinación más radical y que debe estudiarse, nuevamente en función de la comisión y posteriormente de la historia de eficiencia que los requisitos de información les impongan. Ello, desde luego, termina con las actuales regulaciones sobre comisiones y asignaciones.

Autor



Ricardo Paredes

Doctor en Economía de la UCLA, y profesor del Departamento de la Escuela de Ingeniería de la Universidad Católica de Chile. Sus publicaciones incluyen artículos en: *Economic Development and Cultural Change*, *Journal of Business Review*; *Telecommunications Policy* y “*Organización Industrial para la Estrategia Empresarial*” (Prentice Hall, 2006).

© 2007 Expansiva

La serie **en foco** recoge investigaciones de Expansiva que tienen por objeto promover un debate amplio sobre los temas fundamentales de la sociedad actual.

Este documento, cuya presente publicación fue editada por Daniela Crovetto, es parte de un proyecto de la Corporación que se propuso responder cómo perfeccionar el sistema de la Libre Competencia en el marco de la regulación vigente.

El proyecto fue coordinado por José Luis Ramaciotti.

Estos documentos, así como el quehacer de Expansiva, se encuentran disponibles en www.expansiva.cl

Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que su fuente sea citada.