

7 CAMBIOS INTRODUCIDOS POR LA LEY 21.772 QUE MODIFICA EL SISTEMA REGISTRAL Y NOTARIAL

ALGUNAS DISPOSICIONES RELEVANTES DE LA LEY, VIGENTES A PARTIR DEL 2 DE ABRIL DE 2026

1 DESIGNACIÓN Y FISCALIZACIÓN

Se **modifica el sistema de nombramiento de notarios**, conservadores y archiveros, incorporando nuevos requisitos, inhabilidades e incompatibilidades para ejercer estos cargos. Asimismo, se establecen condiciones específicas para la designación de sus reemplazantes en casos de ausencia o inhabilidad.



ESCRITURAS PÚBLICAS E INSTRUMENTOS PROTOCOLIZADOS

2

ENVÍO ELECTRÓNICO DE DOCUMENTOS AL CONSERVADOR

Se incluye como función de los notarios **enviar electrónicamente al conservador** de bienes raíces competente las copias de aquellas escrituras públicas o instrumentos protocolizados otorgados en su oficio (a) que deban inscribirse, sin necesidad que las partes lo hagan personalmente, **a menos que éstos manifiesten su voluntad en contrario o no cubran el costo de la inscripción al respectivo conservador**; (b) que sea facultativo para el interesado inscribir, siempre que así lo manifieste y cubra el costo de la respectiva inscripción.



IMPRESIÓN PULGAR

Se establece de manera **obligatoria** para el otorgamiento de todas escrituras públicas y documentos privados autorizados ante notario que sus suscriptores deberán estampar la impresión del pulgar junto a su firma, debiendo el notario dejar constancia de este hecho o de la imposibilidad de efectuarlo.



USO DE CIFRAS

Se **permite** utilizar cifras en las escrituras, pero se mantiene la prohibición de emplear abreviaturas u otros signos que los caracteres de uso corriente.

DIGITALIZACIÓN OBLIGATORIA

Una vez suscrita la escritura pública en papel y autorizada y sellada por el notario, **éste debe digitalizarla e incorporarla en el repositorio digital**. Lo mismo se aplica a los instrumentos protocolizados.

3 INFRAESTRUCTURA Y GESTIÓN DIGITAL 2027



Se obliga a **notarios y archiveros a contar con infraestructura tecnológica** que permita la tramitación y almacenamiento digital de documentos, garantizando su seguridad, integridad y disponibilidad. Esto incluye la existencia de repositorios digitales públicos y gratuitos con respaldo de registros, la emisión de copias electrónicas, la interoperabilidad con otras instituciones, y el acceso remoto y gratuito del público a la información. Además, deberán contar con sitio web, correo electrónico, firma electrónica avanzada y reportar periódicamente sus aranceles al Ministerio de Justicia. **Estas obligaciones entrarán en vigencia seis meses después de publicado el reglamento, el cual deberá dictarse a más tardar el 1 de octubre de 2026.**

INSTRUCCIONES NOTARIALES

4

Se **regula la custodia de valores o documentos** entregados al notario en el contexto de un acto o contrato. Las instrucciones sdeben constar por escrito, en castellano, con redacción clara, firmadas por todos los otorgantes e individualizando los documentos bajo custodia. Se establece que constituyen un encargo confidencial y de confianza, debiendo el notario conservar copia íntegra por al menos un año desde su cumplimiento. Además, se establece expresamente la obligación de reportar las operaciones sospechosas a la UAF que se observen con motivo de este encargo.

ACTAS NOTARIALES

6

Se regula formalmente la **función de los notarios de extender actas de constatación de hechos**, a requerimiento de parte interesada, en las cuales se consignen los hechos materiales o circunstancias que presencien o que les consten personalmente, estableciéndose el contenido mínimo de estas.

PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

5

Notarios, conservadores y archiveros quedan sujetos a las normas de la Ley N.º 19.496 sobre protección de los derechos de los consumidores, quedando **bajo la fiscalización del SERNAC** en lo pertinente.

7 TARIFAS

Se establece que el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos **fixará los precios máximos** que podrán cobrar notarios, conservadores y archiveros por sus servicios.

