

**ESTUDIO SOBRE MODERNIZACIÓN DE LOS
CONSERVADORES DE BIENES RAÍCES**

1 INDICE

	Pág.
Capítulo I: Introducción al Sistema Registral Chileno.....	2
Capítulo II: Organización de los Registros.....	7
Capítulo III: Implementación del Sistema de Registro o Folio Real en los Conservadores de Bienes Raíces de Chile.....	8
Capítulo IV: Implementación de un Nuevo Sistema Computacional en los Conservadores de Bienes Raíces.....	12
Capítulo V: Ranking de los Conservadores de Bienes Raíces.....	18
Capítulo VI: Reuniones con Conservadores de Bienes Raíces.....	42
Capítulo VII: Problemas constatados en visitas a los Conservadores de Bienes Raíces.....	66

La publicación de los Documentos de Trabajo no está sujeta a la aprobación previa de la Mesa Directiva de la Cámara Chilena de la Construcción. Por tanto su contenido es de exclusiva responsabilidad de su(s) autor(es) y no reflejan necesariamente la opinión de la Cámara Chilena de la Construcción o sus directivos.

I.- Introducción al Sistema Registral Chileno.

Los Conservadores de Bienes Raíces son ministros de fe, auxiliares de la administración de justicia, nombrados por el Presidente de la República y, como su nombre lo indica, tienen a su cargo los **Registros** conservatorios de bienes raíces. Se entiende por Registro aquel libro en que se matricula un inmueble o se inscribe un hecho que lo afecta.

A continuación, y como una forma de introducir el presente trabajo sobre ideas para modernizar el proceso registral, haremos mención a algunas de las disposiciones legales más importantes relativas a los Conservadores de Bienes Raíces contenidas en nuestro ordenamiento jurídico.

En primer término, cabe destacar el artículo 686 del Código Civil, precepto legal que dispone que la tradición¹ del dominio de los bienes raíces se efectuará por la inscripción del título en el Registro del Conservador. De la misma manera, señala dicho precepto, se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo y del derecho de hipoteca.

Por su parte, el artículo 687 del Código Civil señala que la inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales² mencionados en el artículo anterior, deberá practicarse en el Registro Conservatorio del territorio en que esté situado el inmueble, y si éste perteneciere a varios territorios, la inscripción deberá hacerse en el Registro de cada uno de ellos.

Asimismo, el artículo 689 del Código Civil dispone que cuando una sentencia ejecutoriada reconociere como adquirido por prescripción³ el derecho de dominio u otro derecho real sobre bienes raíces, esta sentencia servirá como título y se inscribirá en el respectivo Registro.

En suma, como podemos apreciar de las disposiciones legales anteriormente señaladas, el legislador estableció un sistema más complejo para efectuar **la tradición de los derechos reales**

¹ La tradición, de acuerdo al artículo 670 del Código Civil, “es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.”

² Derecho real, según la definición del artículo 577 del Código Civil, “es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos reales nacen las acciones reales.”

³ La prescripción adquisitiva, conforme al artículo 2492 del Código Civil, es un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

sobre bienes corporales inmuebles, consistente en la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces. Esta mayor complejidad se entiende en razón que a la época de dictación del Código Civil, los bienes raíces eran considerados la base de la riqueza.

Sin embargo, la inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces no sólo sirve para realizar la tradición del dominio sobre inmuebles y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, sino que, además, cumple otros fines, como son:

- a. **Publicidad de la propiedad raíz (expresado en el Mensaje del Código Civil):** Permite que exista un registro público en el que consten todas las mutaciones, cargas y divisiones sucesivas que ha experimentado el bien inmueble, lo cual permite, además, conservar la historia de la propiedad raíz;
- b. **Es requisito, prueba y garantía de la posesión⁴ de los bienes raíces:** En nuestra legislación, la inscripción en el Registro Conservatorio de bienes raíces es requisito para transferir el dominio de los bienes raíces, sin embargo, no acredita el dominio, sino que es prueba y garantía de la posesión, y el dominio⁵ se adquiere sólo por la prescripción. No obstante lo anterior, en la práctica y gracias a la seguridad que otorga el sistema de inscripción, se ha llegado a entender por el público, en general, que inscripción, posesión y dominio son considerados como una misma cosa.
- c. En algunos casos, la inscripción constituye **solemnidad de un acto o contrato**, como por ejemplo, la constitución de un usufructo sobre bienes inmuebles.

En cuanto a los **documentos que deben acompañarse al Conservador** para llevar a efecto la inscripción del título, el artículo 690 del Código Civil exige la exhibición de copia auténtica del título o del decreto judicial, en su caso.

Este mismo artículo 690 se refiere al **contenido de cada inscripción**, que debe incluir:

- a. Fecha del acto;
- b. Naturaleza y fecha del título;
- c. Nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- d. Designación de la cosa;
- e. Oficina o archivo en que se guarde el título original; y
- f. Firma del Conservador.

⁴ La posesión, de acuerdo al artículo 700 del Código Civil, consiste en “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.”

⁵ El dominio o propiedad, de acuerdo al artículo 582 del Código Civil, “es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra ley o contra derecho ajeno.”

Finalmente, el artículo 695 del Código Civil dispone que “un reglamento especial determinará en lo demás los deberes y funciones del Conservador, y la forma y solemnidad de las inscripciones.” Este reglamento especial es el “**Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces**”, decreto con fuerza de ley de fecha 24 de junio de 1857, que comenzó a regir el primero de enero de 1859.

El Reglamento de los Conservadores de Bienes Raíces, en adelante el Reglamento, está compuesto por 11 Títulos con un total de 102 artículos, a saber:

- Título I: De la Oficina del Registro Conservatorio.
- Título II: Del nombramiento y función del Conservador.
- Título III: Del Repertorio, su objeto y organización.
- Título IV: Del Registro y su objeto, de su organización y publicidad.
- Título V: Los títulos que deben y pueden inscribirse.
- Título VI: Del modo a proceder a las inscripciones.
- Título VII: De la forma y solemnidades de las inscripciones.
- Título VIII: De las subinscripciones y cancelaciones.
- Título IX: De los derechos del Conservador.
- Título X: De las penas pecuniarias correccionales que pueden imponerse al conservador por faltas u omisiones que le sean imputables.
- Título XI: Disposiciones transitorias.

Dentro de este Reglamento, destacan los siguientes aspectos:

a. Los Libros que debe llevar el Conservador:

a.1. El Repertorio: Es el libro en que el Conservador anota cronológicamente todos los títulos que se le presentan (artículo 21 del Reglamento). Conforme al artículo 24 del Reglamento, cada página del Repertorio se divide en cinco columnas, destinadas a recibir las siguientes enunciaciones:

- Nombre y apellido de la persona que presenta el título.
- Naturaleza del acto o contrato.
- Clase de inscripción que se pide.
- Hora, día y mes de la presentación.
- Registro parcial en que debe hacerse la inscripción y el número que en él le corresponde.

La importancia del Libro Repertorio radica en que el Conservador puede negarse a practicar una inscripción en los Registros de Propiedades, de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones, por estimar que falta algún requisito contemplado en el Reglamento para tal gestión, pero no podrá negarse a anotar en el Repertorio la gestión que se desea practicar. Luego, si se corrigen los errores que motivaron el rechazo de la inscripción original, y siempre que sea en el plazo de 2 meses de anotada la gestión en el Repertorio, la inscripción que se realice en el registro correspondiente, se retrotraerá a la fecha en que se practicó la anotación en el Libro Repertorio. Lo explicado anteriormente recibe el nombre de anotación presuntiva.

a.2. El Registro de Propiedad: es el libro en que se inscriben las traslaciones de dominio (artículo 32 inciso primero del Reglamento). Ejemplo: un contrato de compraventa.

a.3. El Registro de Hipotecas y Gravámenes: como su nombre lo indica, en él se inscriben las hipotecas, los censos, los derechos de usufructo, uso y habitación, los fideicomisos, las servidumbres y otros gravámenes semejantes (artículo 32 inciso segundo del Reglamento).

a.4. El Registro de Interdicciones y Prohibiciones: en él se inscriben las interdicciones y prohibiciones de enajenar e impedimentos o prohibiciones referentes a inmuebles (artículo 32 inciso final del Reglamento).

Asimismo, cada uno de estos Libros debe contener un **Índice Particular**.

Finalmente, los Conservadores tienen la obligación de llevar el denominado “**Índice General**”, libro que se lleva ordenado alfabéticamente y por los nombres de los otorgantes y que se forma a medida que se van haciendo las inscripciones en los tres Registros.

Además, en él se establece el nombre particular del inmueble, la calle en que está situado, la calidad de predio urbano o rústico, la subdelegación, la naturaleza del contrato o gravamen y de la inscripción que se ha practicado.

b. Títulos que deben inscribirse y aquellos que pueden inscribirse.

Esta materia está regulada en los artículos 52 (títulos que deben inscribirse) y 53 (títulos que pueden inscribirse) del Reglamento.

b.1. Títulos que deben inscribirse:

- Los títulos traslaticios de dominio⁶ de los bienes raíces (ejemplo: contrato de compraventa); los títulos de derecho de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituidos en inmuebles, y la sentencia ejecutoriada que declare la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de dichos derechos.

- La constitución de fideicomisos que comprendan o afecten a bienes raíces; la del derecho de usufructo, de uso y de habitación que hayan de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos; la constitución del censo vitalicio y la constitución de la hipoteca.

- La renuncia de cualquiera de los derechos enumerados anteriormente.

- Los decretos de interdicción provisoria y definitiva, el de rehabilitación del disipador y demente, el que confiera la posesión definitiva de los bienes del desaparecido y el que conceda el beneficio de separación de bienes según el artículo 1385 del Código Civil.

La sanción, en caso que no se practique alguna de las la inscripciones que ordena este artículo 52 del Reglamento, es que no se producirá el efecto jurídico correspondiente.

b.2. Títulos que pueden inscribirse. Se trata de títulos respecto de los cuales no es obligatoria su inscripción, pero ésta produce un efecto positivo, cual es la publicidad del acto respectivo, y son:

- Toda condición suspensiva o resolutoria del dominio de bienes inmuebles o de otros derechos reales constituidos sobre ellos;

- Todo gravamen impuesto en ellos que no sea de los mencionados en los números 1 y 2 de los títulos que pueden inscribirse, como las servidumbres. También el contrato de arrendamiento u otro acto o contrato cuya inscripción este permitida por la ley;

- Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que embarace o limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho a enajenar.

⁶ Título traslaticio de dominio, conforme al artículo 703 del Código Civil, es aquel que por su naturaleza sirve para transferir el dominio.

II. Organización de los Registros.

En este capítulo se hará mención, brevemente, a las modalidades de organización de los Registros aplicadas en las legislaciones de otros países, y el sistema vigente en Chile.

Los Registros de Bienes Raíces, fundamentalmente, se organizan de acuerdo a dos modalidades. La primera de ellas corresponde a lo que se denomina los **Registros Reales**, y la segunda, los **Registros Personales**.

Los **Registros Reales** (ejemplo el “Sistema Torrens”⁷ o australiano y el sistema alemán) se llevan sobre la base de una **matrícula** que se asigna a cada inmueble, con un número de orden y una hoja especial, que constituye un Registro. Este sistema reviste grandes ventajas, por cuanto permite conocer de inmediato todas las mutaciones que experimenta el predio, así como los gravámenes que le afectan, facilitando la elaboración de un “Estudio de Títulos”.

En cambio, los **Registros Personales**, se organizan sobre la base del **nombre de las personas** a quienes afectan las inscripciones o anotaciones en el Registro en particular. Este sistema es el que se utiliza en nuestro país y que exige conocer todos los dueños anteriores al actual, por un plazo de 10 años, para poder establecer fehacientemente el derecho de propiedad de una persona por sobre un predio determinado, lo cual, evidentemente, hace más engorroso el “Estudio de Títulos”.

⁷ Su nombre obedece a que Torrens fue el Director del Registro de Inmuebles en la Colonia Inglesa de Australia.

III.- Implementación del Sistema de Registro o Folio Real en los Conservadores de Bienes Raíces de Chile.

Desde hace veinticinco años que se debate en nuestro país la posibilidad de sustituir el actual régimen de Registros Personales por uno de carácter Real, esto es, vinculado al inmueble y no a sus dueños.

En el presente estudio se han incluido antecedentes sobre este importante aspecto. Sin embargo, es necesario aclarar que este estudio no tiene por objetivo principal modificar las funciones que actualmente desempeñan los Conservadores de Bienes Raíces, sino que su propósito es hacer más eficiente el manejo de los Registros y de las inscripciones correspondientes, de manera de reducir los plazos que actualmente toma realizar los diversos trámites ante dichos Conservadores.

Entregada la precisión anterior, corresponde señalar que en la actualidad varios Conservadores de Bienes Raíces usan un sistema improvisado de Folio Real, llamado en la jerga interna “diablito”, para obtener un mejor y más rápido acceso a la información contenida en los Registros. El “diablito” consiste en un conjunto de tarjetas identificadas con un número, que contiene la historia completa de un inmueble con todas sus inscripciones, subinscripciones y anotaciones. La existencia de un sistema de esta naturaleza demuestra que sería muy aconsejable adoptar el sistema de Folio Real por medio de una modificación legal.

Para un mejor desarrollo de esta parte del trabajo, hemos dividido la materia en tres temas: el Informe Predial; Reformas Anexas; y posibilidades de Implementación del Sistema de Registro o Folio Real.

a. El Informe Predial:

Una reforma que implemente en nuestro ordenamiento jurídico el sistema de Registro o Folio Real, debería considerar un cambio en la forma de llevar los Registros, que se traduce en la incorporación en aquéllos del denominado “**Informe Predial**”, piedra angular de este sistema y que no es otra cosa que una ficha, debidamente numerada, que contiene toda la información necesaria para identificar al inmueble, así como para observar las mutaciones de dominio de que ha sido objeto, y los gravámenes y prohibiciones que le afectan.

Las disposiciones que regularían los informes prediales estarían contenidas en los Títulos IV (“Del Registro y su objeto, de su organización y publicidad”) y VII (“De la forma y solemnidad de las inscripciones”) del Reglamento de los Conservadores de Bienes Raíces.

En cuanto al **contenido del Informe Predial**, básicamente sería el siguiente:

- Una parte enunciativa, con la identificación del bien raíz de la manera más apropiada al Conservador (materia abierta a discusión antes de una propuesta definitiva como parte de la eventual reforma).
- Información de los deslindes del inmueble, claramente establecidos. No puede darse el caso de dos informes prediales en un mismo Registro con deslindes superpuestos.

En esta materia, cabe hacer presente que la información que disponga el Conservador de Bienes Raíces es de vital importancia, por cuanto constituye la base de un sistema Catastral, como el que se utiliza en Alemania.

Un sistema Catastral, básicamente, consta de las mismas condiciones que se proponen en el Informe Predial, pero además comprende un completo estudio del territorio nacional, incluyendo planos exactos de bienes raíces, estudio de suelos, fotografías aéreas, posibilidad de construir, factibilidades de derechos de agua, etc.

Si bien nuestra propuesta no se refiere a la incorporación de un sistema catastral propiamente tal, estimamos que en un futuro podría considerarse esta alternativa. Sobre el particular, la información que disponga el Servicio de Impuestos Internos, para los efectos de la aplicación del impuesto territorial, será de gran importancia para implementar un sistema catastral, ya que el Informe Predial, en ese evento, deberá contar con los elementos para identificar sin errores el bien raíz en cuestión.

Con relación a los **Registros en particular**, cada uno tendrá su propio Informe Predial, pero con la misma información, lo que permitirá conocer de inmediato el estado de un inmueble sin necesidad de consultar registros adicionales.

Eso sí, deberá existir una estricta concordancia entre los datos del informe predial del mismo inmueble en cada Registro, situación que se simplificaría con la existencia de “Registros Computacionales” (materia que se trata en el próximo capítulo), que impediría la existencia de Registros con información dispar.

De esta forma, y con el uso de la computación, el usuario sólo necesitará el Informe Predial del bien raíz específico, que contendrá la información de los tres Registros.

Con todo, en caso de existir discrepancias con respecto al contenido de los informes prediales de cada uno de los Registros, primaría aquel que se encuentre en el Registro correspondiente a la información requerida. Por ejemplo, si hay discrepancia en cuanto al dominio de un inmueble, primará la información del informe predial que se encuentre en el Registro de Propiedad.

Asimismo, el informe predial estará vinculado computacionalmente y por papel con los otros informes prediales, si correspondiere. Y, si se opta por una coexistencia transitoria de ambos Sistemas Registrales (Real y Personal), también es recomendable que exista un vínculo con el actual sistema.

b) Reformas anexas.

En la parte introductoria de este estudio, señalamos que uno de los Libros que debe ser llevado por los Conservadores de Bienes Raíces es el Repertorio.

Por su parte, el artículo 24 del Reglamento de los Conservadores de Bienes Raíces regula las enunciaciones que debe contener este Libro, expresando que cada página del Repertorio se dividirá en cinco columnas, destinadas a recibir las enunciaciones siguientes:

1ª El nombre y apellido de la persona que presenta el título.

2ª La naturaleza del acto o contrato que contenga la inscripción que trata de hacerse.

3ª La clase de inscripción que se pide; por ejemplo, si es de dominio, hipoteca, etc.

4ª La hora, día y mes de la presentación.

5ª El Registro parcial en que, según el artículo 32, debe hacerse la inscripción, y el número que en él le corresponde.

Consideramos que debiera agregarse a este artículo una nueva enunciación obligatoria, que constituya un vínculo con el informe predial correspondiente al Registro donde, eventualmente, deberá realizarse la inscripción definitiva.

En otras palabras, la modificación del artículo 24 del Reglamento consiste simplemente en la incorporación del Informe Predial al Libro Repertorio, a través de una enunciación adicional que, en la práctica, extienda los efectos de las anotaciones del Repertorio al Informe Predial.

Por otra parte, hay una serie de materias que se refieren a la mantención física de los Libros y que guardan estrecha relación con el Sistema del Registro o Folio Personal, como son las siguientes:

1. Los Registros parciales (artículos 34, 35, 36 y 38 del Reglamento): son aquellos Registros que no alcanzan a completar las 500 fojas⁸ y que deben empastarse. Con el sistema de Registro o Folio Real no será necesario confeccionar estos Registros Parciales, debido a que un Informe Predial nunca se cierra, a menos que el bien raíz deje de existir, sea por fusión o por subdivisión.

2. El empaste de los Registros: éste se efectuaría en la medida de lo necesario, según sea el mejor criterio a determinar. Habrá que modificar los artículos 40 y 45 en lo que a cantidad de información se refiere.

3. En cuanto a los Índices de los Registros llevados por orden alfabético (artículos 41 y 49 del Reglamento): éstos ya no serán necesarios de la manera en que fueron concebidos, ya que cada inmueble será identificado por su propio nombre en el plano o rol, en el caso de un usuario externo, y con un código u otra suerte de identificación para los funcionarios del Conservador de Bienes Raíces.

Estimamos que sería apropiado reemplazar dichos Índices por una base de datos computacional, respaldada en una forma de índice, que contenga una forma alternativa de acceder a los informes prediales.

La razón por la cual puede ser conveniente mantener una base de datos que se organice de esta manera, es que proporciona una forma adicional de ubicar una operación realizada dentro de la historia del Informe Predial. Lo anterior, constituye una gran ventaja cuando un bien inmueble ha sido transferido gran cantidad de veces, y esa información ya existe en manos de los Conservadores por lo que sólo se hace necesario incorporarla al sistema.

c) Implementación del Sistema.

Con relación a la mejor manera de realizar un cambio al actual sistema de llevar los Registros, creemos que la reforma no debe importar una carga adicional para los usuarios sino que, deben ser los propios Conservadores de Bienes Raíces quienes, en un plazo razonable y previamente establecido, transformen sus Registros a este nuevo modo de operar. Sin embargo, es razonable suponer que la reforma importará una molestia en las operaciones cotidianas y teniendo en mente al usuario del sistema registral, consideramos que es aconsejable hacer coexistir ambos sistemas por un tiempo a definir, para hacer más suave una transición.

⁸ En nuestro sistema, la registración debe hacerse en papel, en cuadernillos que luego se empastan en tomos de no más de 500 fojas.

IV. Implementación de un nuevo sistema computacional en los Conservadores de Bienes Raíces.

En el tema de la implementación de sistemas computacionales por parte de los Conservadores de Bienes Raíces, consideramos que existe una serie de opciones que pueden ser discutidas. Sin embargo, creemos que la implementación de un **Sistema Computacional en línea** es lo más adecuado a las necesidades del país, puesto que se enmarca dentro de las tendencias modernas de “país digital”, esto es, la posibilidad de acceder a la información pública vía remota sin tener que trasladarse físicamente de un lugar a otro. En efecto, pensamos que en el momento actual, y con el avance de las tecnologías correspondientes, se estaría en condiciones de implementar un sistema moderno que ahorre tiempo y recursos tanto al público como a los Conservadores.

Desde el año 1980 que existe preocupación en este tema. Estudios realizados en aquella época indican que, incluso entonces, no se podía esperar más para reformar el Sistema Registral chileno. Veintitrés años después sólo unas honrosas excepciones han seguido ese camino.

Son precisamente las excepciones las que nos indican la factibilidad de una reforma indispensable y es gracias a aquellos ejemplos que no podemos excusar por más tiempo la indispensable modernización.

Don Edmundo Rojas, actual Conservador de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, ha elaborado un ante proyecto de implementación de “sistemas magnéticos” para cautelar la información de los Conservadores de Bienes Raíces. Este proyecto, a nuestro juicio, contiene ciertas características que son destacables por lo que nos atrevemos a indicar que, en cuanto al grueso de la reforma computacional, es la alternativa indicada, sin perjuicio de algunas observaciones relativas a aspectos específicos que se indican más adelante.

A continuación, mencionaremos las modernizaciones que, estimamos, el nuevo Sistema Computacional deberá contener:

- Respaldo de Registros en medios computacionales.
- Existencia de computadores en red con las bases de datos que contienen los Registros.
- Existencia de página en Internet con los siguientes servicios a disposición de los usuarios:
 1. Información general de la actividad de los Conservadores de Bienes Raíces.
 2. Posibilidad de ver los estados actuales de los trámites en proceso en el Conservador.

3. Posibilidad de consultar los Registros respaldados en línea, sin que esta información tenga el poder probatorio correspondiente.
4. Capacidad de solicitar ciertos trámites y pagar por vía remota.
5. Capacidad para estimar los valores de las gestiones de los Conservadores de Bienes Raíces.
6. Conexión de otros organismos del Estado que requieren acceder a la información de los Conservadores. Como ejemplo de lo anterior, podemos mencionar la necesidad de una comunicación más expedita entre los Conservadores de Bienes Raíces y el Servicio de Impuestos Internos para los efectos de la entrega a este último del denominado Formulario 2890 sobre enajenación de bienes raíces.
 - Existencia de terminales computacionales para hacer las consultas más expeditas.
 - Existencia de tecnología como “firewall”⁹ o corta fuegos que resguarde la información que custodien los CBR.
 - Existencia de mecanismos necesarios de redundancia para descartar la pérdida de información.
 - Uso de tecnología como scanners, impresoras, grabadores de cd-rom y demás tecnología correspondiente a la función de los Conservadores.
 - Seguros correspondientes que resguarden la eventual responsabilidad de los Conservadores de Bienes Raíces en caso de pérdida o corrupción de la información. Creemos que los seguros de responsabilidad civil actuales, que son voluntarios y no cubren la eventualidad de corrupción de información computacional, debieran ser obligatorios y extenderse a todos aquellos elementos que pudieran ser objeto de un siniestro.

Con relación a la mejor manera de lograr lo anterior, estimamos que la opción de agregar un título adicional al Reglamento de los Conservadores - el Título IX- es la más conveniente por cuanto permite mantener intacta la estructura de este Reglamento.

El nombre de este nuevo Título sería: ”De la Registración en Medios Computacionales”. Sobre el particular, es preciso señalar que, originalmente, la expresión empleada en el proyecto de don Edmundo Rojas era ”De la Registración en Medios Magnéticos”, pero dada la evolución de la tecnología, es una acepción que ya ha quedado obsoleta y no permite incorporar nuevas formas de almacenaje de datos que ya están disponibles y que en un futuro probablemente evolucionarán, de ahí entonces que resulta más conveniente emplear un término más genérico como es la voz “computacionales”.

⁹ El Firewall o corta fuegos es un hardware que detecta e impide la intromisión de accesos no autorizados en las redes computacionales.

A continuación analizamos y sugerimos la mejor manera de lograr lo anteriormente expuesto según la propuesta del Conservador don Edmundo Rojas:

2 Título IX "De la Registración en Medios Computacionales"

Artículo 93. Las inscripciones que según el Código Civil deben efectuarse en el Registro del Conservador de Bienes Raíces deberán hacerse en medios *computacionales (tal como se señaló anteriormente, la palabra registro computacional es más adecuada a la de "registros magnéticos" pues permite a los Conservadores implementar el medio de respaldar la información que sea adecuado según la evolución de la tecnología)* asignando a cada inmueble, a cuyo respecto se practique una inscripción un número que lo identifique, el que deberá consignarse al comienzo de cada una de las inscripciones y subinscripciones que se refieran a un mismo inmueble.

Si el inmueble es resultante de una subdivisión o regido por la ley sobre copropiedad inmobiliaria, se deberá anteponer al número que lo identifique, el que corresponda al inmueble subdividido o a aquél o a aquellos en que, fusionados, se encuentre construido el edificio regido por la ley anteriormente mencionada.

Artículo 94. El registro del Conservador en medios *computacionales* se compondrá de seis módulos destinados a recibir numerados (para identificarlo en su Registro) dentro de cada módulo la siguiente información:

1.- En el Módulo Uno, denominado "Descripción del Inmueble", se consignarán:

(En este módulo deberá ser respaldada la información de identificación del informe predial, es decir, todos los elementos necesarios para la individualización completa del bien raíz, respecto del cual se realizarán las diversas inscripciones.)

- a) La región, provincia, comuna, ciudad pueblo o localidad en que el inmueble se encuentra situado.
- b) El número del o los roles para los efectos del pago de la contribución de bienes raíces y el número del o los planos archivados en el Conservador referentes al inmueble, cuando ello proceda.
- c) El nombre de la calle, pasaje o camino en el cual se encuentra la entrada principal del inmueble, el número municipal que tuviese asignado o el hecho de carecer de él como así también cualquier otro número o forma de individualización que figure en el título y que tenga por objeto su adecuada identificación.
- d) Los deslindes del inmueble con expresión de sus medidas según aparezcan ellas en el título y en el plano si lo hubiere. Si se trata de un inmueble acogido a la ley sobre copropiedad inmobiliaria se consignarán los deslindes del sitio en que se encuentre construido el edificio del

cual el inmueble forma parte.

e) Tratándose de la primera inscripción en este medio, se indicará también la foja, número y año de la inscripción vigente en el Registro de Propiedad.

2.- En el Módulo Dos, que se denominará "Individualización del Título" se consignarán:

a) La naturaleza del título que contiene el acto o contrato cuya inscripción deba practicarse, su fecha y la notaría, juzgado o repartición en que se originó.

b) La individualización de las partes por sus nombres y apellidos si se trata de personas naturales o su denominación si se trata de personas jurídicas, seguida de los respectivos rol único nacional o rol único tributario en su caso, y la calidad en que dichas partes comparecen, y

c) Los actos y contratos que se contienen en el título y la clase de inscripción que corresponda practicar.

Cada uno de los asientos registrales que se consignen en este módulo irán precedidos del número que le hubiera correspondido a su anotación en el Libro Repertorio y de un número correlativo que se asignará a cada asiento registral, el que deberá consignarse al comienzo de cada uno de los asientos que se estampen en los módulos siguientes y que digan relación con el título respectivo en este módulo.

3.- En los Módulos Tres, Cuatro y Cinco que se denominarán "Registro de Propiedad", "Registro de Hipotecas y Gravámenes" y "Registro de Prohibiciones de Enajenar" respectivamente, se practicarán las inscripciones que con arreglo a los artículos 32, 52 y 53 de este Reglamento deben practicarse en el Registro Conservatorio.

En los respectivos asientos registrales, numerados correlativamente dentro de cada módulo se consignará aquella información que según su naturaleza corresponda para su debida comprensión, indicando en todo caso el monto del acto o contrato o la circunstancia de carecer de él.

4.- En el Módulo Seis, que se denominará "Subinscripciones" (***Las subinscripciones consisten en una anotación que se hace al margen de la derecha de la inscripción respectiva. Su objeto es alterar el valor o alcance de la inscripción principal, ejemplo: las cancelaciones o rectificaciones de un asiento del registro***), se practicarán éstas numerándolas correlativamente y haciendo referencia en ellas al número asignado al título e inscripciones respectivas en los módulos precedentes y a las que dicha subinscripción se refiera.

Cada uno de los respectivos asientos registrales se cerrará con la fecha en que se practica, seguido de la firma digitalizada del Conservador (***La firma digital o electrónica es cualquier sonido, símbolo o proceso electrónico, que permita al receptor de un documento electrónico identificar al menos formalmente a su autor***)

Deberá el Conservador respaldar diariamente la información de este archivo en medio *computacional* u otro archivo similar que guardará en condiciones de máxima seguridad.

Artículo 95. De las inscripciones que se practiquen con arreglo a las disposiciones de este Título se dejará constancia, según la naturaleza de ellas, en el libro respectivo de los que se mencionan en el artículo 31 de este Reglamento.

Estas constancias se numerarán correlativamente y en su margen izquierdo se consignarán los números de la anotación del Título en el Libro Repertorio y el que corresponda en este archivo computacional al inmueble de que se trate y contendrán a lo menos:

1. Los nombres y apellidos del titular de la inscripción.
2. La ubicación del inmueble.
3. La naturaleza del acto o contrato.
4. El nombre y apellido del requirente y lugar y fecha en que esta constancia se practica y la firma del Conservador.

De las subinscripciones se pondrá nota de referencia al margen de la constancia respectiva señalando su naturaleza y el número que se le hubiere asignado en el Módulo Seis.

Igualmente se pondrá una nota de referencia en la constancia respectiva del hecho de haberse transferido el inmueble o parte de él y en la nueva constancia se hará mención de la anterior.

Del número que le hubiera correspondido a cada constancia la que deberá efectuarse a más tardar dentro del segundo día de efectuada la inscripción, se dejará testimonio dentro de igual lapso en el asiento respectivo del Módulo Dos.

Artículo 96. Si la inscripción no es de aquellas que, según el artículo 32 inciso 1 de este Reglamento, deben practicarse en el Registro de Propiedad, se practicará previamente ésta consignando en los módulos uno y dos los datos correspondientes según figuren éstos en la inscripción de dicho Registro.

Artículo 97. Practicadas las inscripciones con arreglo a este título, se consignarán en el Libro Repertorio el número del archivo computacional y la fecha de la o las inscripciones practicadas en él y el número y fecha de la constancia a que se refiere el artículo precedente.

Artículo 98. Las inscripciones que por su naturaleza no sean susceptibles de practicarse en la forma prevista en este título continuarán sujetas al actual régimen de registración. Es igualmente aplicable esta disposición a las subinscripciones que deban practicarse al margen de inscripciones no practicadas con arreglo a las disposiciones de este título.

(Ejemplo inscripción de auto de posesión efectiva)

Artículo 99. Los títulos IX. X Y XI pasan a ser X, XI Y XII respectivamente. Los actuales artículos 93 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces pasan a numerarse 100 y así sucesivamente hasta el número 109, que corresponderá al actual artículo 102.

Disposición Transitoria. El sistema de registración previsto en este título nuevo *podrá (En lo que se refiere a la aplicación de la reforma del Sistema Computacional consideramos que la palabra “podrá” debiera reemplazarse por “deberá”, y luego proceder a explicar un proceso paulatino, pero obligatorio, para que los Conservadores implementen este sistema)* aplicarse por los Conservadores de Bienes Raíces previa autorización de la Corte de Apelaciones respectiva desde la fecha que en dicha autorización se indique.

En todo caso, los Conservadores de Bienes Raíces deberán formar una base de datos registrales con arreglo a las disposiciones pertinentes de este título dentro de los 180 días siguientes a la fecha de la publicación de esta ley, con relación a todos los inmuebles respecto de los cuales se requiera una inscripción.

Los testimonios que los Conservadores otorguen con relación a dichos inmuebles tendrán el mismo valor legal de las copias y certificados que actualmente dan y otorgan.

Con relación a la tecnología de almacenaje de datos que se pueda emplear por parte de los Conservadores de Bienes Raíces, estimamos necesario que una instancia distinta a la de los propios Conservadores determine la idoneidad del sistema a emplear. Creemos que la Corte Suprema, previo informe de una institución de probada capacidad técnica, es la más competente para determinar si una nueva tecnología reúne las características necesarias para ser usada con seguridad.

2.1 V.- Ranking de los Conservadores de Bienes Raíces

La Cámara Chilena de la Construcción consideró adecuado incluir en el estudio sobre modernización de los procedimientos registrales de los Conservadores de Bienes Raíces, un ranking de dichos Conservadores a nivel nacional, específicamente de aquéllos correspondientes a las capitales de Región, así como de aquellas ciudades y comunas más importantes del país en lo que a actividad inmobiliaria se refiere.

Para lograr la elaboración de este ranking, previamente se diseñó una **encuesta** destinada a obtener información acerca de los siguientes elementos referentes a la función de los Conservadores de Bienes Raíces:

1. “**Tecnología**”: las preguntas dentro de este ítem tenían por finalidad determinar la disponibilidad de Internet en la gestión del respectivo Conservador.
2. “**Eficiencia**”: este punto es el más importante, y se refería a los plazos para realizar los diversos trámites ante los Conservadores de Bienes Raíces.
3. “**Aranceles**”: en esta materia se buscaba, en primer término, conocer el grado de respeto a la regulación arancelaria aplicable a los Conservadores de Bienes Raíces (“Respeto del Arancel”) y, en segundo lugar, constatar la efectividad de la rebaja arancelaria para las viviendas económicas contemplada en el DFL 2, de 1959 (“Respeto del DFL N°2)..

La encuesta fue aplicada a los siguientes usuarios de los Conservadores de Bienes Raíces:

- Empresas Constructoras;
- Empresas Inmobiliarias;
- Bancos e Instituciones Financieras;
- Corredores de Propiedades;
- Empresas de Gestión Inmobiliaria, y
- Estudios de Abogados.

El procedimiento para la implementación de la encuesta consistió en un contacto telefónico previo con el encuestado para explicarle las finalidades de la misma. Una vez confirmada la disposición a responder la encuesta, ésta se enviaba por correo electrónico.

Posteriormente, por este mismo medio o por fax, se recibía la información y se procedía a su procesamiento en función de los datos recibidos. En numerosos casos, la encuesta fue aplicada directamente al usuario.

Metodología de la encuesta.

Como se indicó anteriormente, los elementos que se consideraron en la encuesta fueron “Tecnología” (Internet); “Eficiencia” (plazos de tramitación); y “Aranceles” (Respeto del Arancel y Respeto del DFL N° 2).

En cuanto a la variable “**Eficiencia**”, se definieron los siguientes plazos como razonables para cada trámite:

1. Inscripción de dominio simple: 7 días hábiles.
2. Inscripción de dominio completo: 9 días hábiles.
3. Inscripción de dominio completo más el alzamiento de una anterior hipoteca: 10 días hábiles.
4. Certificado de dominio con vigencia: 2 días hábiles.
5. Certificado de dominio sin vigencia: 2 días hábiles.
6. Certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones: 3 días hábiles.
7. Copia de planos: 3 días hábiles.

La nota se calculó de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{“plazo de gestión razonable/plazo efectivo*7= Nota de gestión”}$$

Como se explicó anteriormente, la variable “**Aranceles**” se dividió en dos partes. En la primera de ellas, denominada “**Respeto del Arancel**”, la posible respuesta podía ser de dos tipos: “Sí” (se respeta =7), “No” (no se respeta =1) . Luego, la nota se calculó en una escala de 1 al 7, en proporción a las respuestas dadas al contestar las encuestas.

En cambio, en el caso de la variable “**Respeto del DFL2**” las posibles respuestas podían ser de tres tipos:

1. Siempre se respeta sin necesidad de solicitarla.
2. Se respeta sólo cuando se solicita.
3. Nunca se respeta, aún cuando sea solicitada.

La alternativa 1 corresponde al ideal, por lo tanto, se traduce en una nota 7, la alternativa 2 es un mínimo aceptable por lo que se traduce en una nota 4, y la alternativa 3 corresponde a la negación de un derecho legalmente establecido, que se traduce en una nota 1. Los resultados se promediaron y se obtuvo una nota del 1 al 7.

Sin embargo, respecto de la variable **“Tecnología”**, entendida ésta como sinónimo de **disponibilidad de Internet en la gestión del Conservador de Bienes Raíces**, los resultados de la encuesta revelaron que sólo cuatro de los veintiséis Conservadores respecto de los cuales se aplicó dicha encuesta, disponen de una página en Internet. Por consiguiente, al calcular la nota sólo estos cuatro obtendrían nota 7 y los demás nota 1, lo que, evidentemente, produciría una distorsión del resultado.

Es por ello que se decidió elaborar el ranking general de los Conservadores de Bienes Raíces tomando en consideración sólo las variables “Eficiencia” y “Aranceles” (“Respeto del Arancel” y “Respeto del DFL N° 2”), de manera tal de entregar un resultado lo más objetivo posible. Sin embargo, habida consideración que este estudio versa acerca de la modernización de los Conservadores de Bienes Raíces, también se hace mención acerca del empleo de la computación, en general, por parte de los Conservadores, específicamente por parte de aquéllos que fueron visitados personalmente y de que trata el capítulo siguiente. Lo anterior, sin perjuicio de hacer presente que, en los tiempos actuales, resulta inexcusable que los Conservadores en general o, por lo menos, los más importantes, no cuenten con esta importante herramienta, como es Internet, que facilita la atención de los usuarios.

Volviendo al ranking general, y recordando que éste, en definitiva, sólo consideró las variables “Eficiencia” y “Aranceles”, cabe precisar que la nota promedio, que determinó la posición que cada Conservador ocupa en este ranking, se obtuvo sumando las notas correspondientes a las siete preguntas sobre “Eficiencia” (plazos de trámites) y las dos preguntas en materia de “Aranceles”. En total, son 7 notas distintas que se dividen por esta cifra y que nos dan el promedio que necesitamos para la elaboración del ranking general.

Asimismo, como complemento de este ranking general, en los cuadros que a continuación se expondrán, se indican no sólo las notas individuales correspondientes a cada pregunta y la nota promedio de cada Conservador, sino que también los promedios de las variables “Eficiencia” y

“Aranceles”, lo que permitirá distinguir entre Conservadores que son eficientes y respetan el arancel, de aquellos que sólo son eficientes, pero que no respetan el arancel o viceversa, o bien que no son eficientes ni respetan el arancel.

Habiendo explicado lo anterior, procederemos a exponer los resultados conforme al parámetro establecido:

Conservador de Arica		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	9.0	5.4
Inscripción Dominio Completo	16.0	3.9
Inscripción Dominio+Alzamiento	17.6	4.0
Certificado Dominio+Vigencia	3.8	3.7
Certificado Dominio Sin Vigencia	3.4	4.1
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	3.8	5.5
Copia de Planos	4.4	4.8
PROMEDIO “EFICIENCIA”		4.5
Respeto del Arancel		1.0
Respeto del DFL2		3.4
PROMEDIO “ARANCELES”		2.2
NOTA PROMEDIO		4.0

Total encuestas respondidas: 5.

Conservador de Iquique		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	7.0	7.0
Inscripción Dominio Completo	21.25	3.0
Inscripción Dominio+Alzamiento	17.5	4.0
Certificado Dominio+Vigencia	4.2	3.3
Certificado Dominio Sin Vigencia	4.2	3.3
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	5.5	3.8
Copia de Planos	5.5	3.8
PROMEDIO “EFICIENCIA”		4.0
Respeto del Arancel		7.0
Respeto del DFL2		5.0
PROMEDIO “ARANCELES”		6.0
NOTA PROMEDIO		4.5

Total encuestas respondidas: 3.

Conservador de Calama		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	12.3	4.0
Inscripción Dominio Completo	26.6	2.4
Inscripción Dominio+Alzamiento	21.6	3.2
Certificado Dominio+Vigencia	3.6	3.9
Certificado Dominio Sin Vigencia	3.3	4.2
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	3.6	5.8
Copia de Planos	10.6	2.0
PROMEDIO “EFICIENCIA”		3.6
Respeto del Arancel		3.0
Respeto del DFL2		3.0
PROMEDIO “ARANCELES”		3.0
NOTA PROMEDIO		3.5

Total encuestas respondidas: 3.

Conservador de Antofagasta		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	13.8	3.6
Inscripción Dominio Completo	20.7	3.0
Inscripción Dominio+Alzamiento	20.7	3.4
Certificado Dominio+Vigencia	2.5	5.6
Certificado Dominio Sin Vigencia	1.7	7.0
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	4.1	5.1
Copia de Planos	6.4	3.3
PROMEDIO “EFICIENCIA”		4.4
Respeto del Arancel		6.1
Respeto del DFL2		5.3
PROMEDIO “ARANCELES”		5.7
NOTA PROMEDIO		4.7

Total encuestas respondidas: 7.

Conservador de Copiapó		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	12.5	3.9
Inscripción Dominio Completo	18.75	3.4
Inscripción Dominio+Alzamiento	15.0	4.7
Certificado Dominio+Vigencia	8.75	1.6
Certificado Dominio Sin Vigencia	8.0	1.8
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	9.875	2.1
Copia de Planos	4.8	4.4
PROMEDIO EFICIENCIA		3.1
Respeto del Arancel		4.4
Respeto del DFL2		4.4
PROMEDIO “ARANCELES”		4.4
NOTA PROMEDIO		3.4

Total encuestas respondidas: 8.

Conservador de La Serena		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	19.2	2.6
Inscripción Dominio Completo	22.8	2.8
Inscripción Dominio+Alzamiento	22.8	3.1
Certificado Dominio+Vigencia	11.8	1.2
Certificado Dominio Sin Vigencia	10.8	1.3
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	11.8	1.8
Copia de Planos	15.0	1.4
PROMEDIO “EFICIENCIA”		2.0
Respeto del Arancel		4.6
Respeto del DFL2		3.4
PROMEDIO “ARANCELES”		4.0
NOTA PROMEDIO		2.5

Total encuestas respondidas: 7.

Conservador de Coquimbo		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	11.0	4.5
Inscripción Dominio Completo	13.4	4.7
Inscripción Dominio+Alzamiento	13.4	5.2
Certificado Dominio+Vigencia	7.8	1.8
Certificado Dominio Sin Vigencia	5.75	2.4
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	7.8	2.7
Copia de Planos	3.0	7.0
PROMEDIO “EFICIENCIA”		4.0
Respeto del Arancel		5.0
Respeto del DFL2		3.0
PROMEDIO “ARANCELES”		4.0
NOTA PROMEDIO		4.0

Total encuestas respondidas: 5.

Conservador de Viña del Mar		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	5.8	7.0
Inscripción Dominio Completo	6.3	7.0
Inscripción Dominio+Alzamiento	6.5	7.0
Certificado Dominio+Vigencia	2.3	6.1
Certificado Dominio Sin Vigencia	2.0	7.0
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	2.6	7.0
Copia de Planos	3.1	6.8
PROMEDIO “EFICIENCIA”		6.8
Respeto del Arancel		6.1
Respeto del DFL2		6.4
PROMEDIO “ARANCELES”		6.3
NOTA PROMEDIO		6.7

Total encuestas respondidas: 10.

Conservador de Valparaíso		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	9.7	5.1
Inscripción Dominio Completo	11.4	5.5
Inscripción Dominio+Alzamiento	12.5	5.6
Certificado Dominio+Vigencia	4.1	3.4
Certificado Dominio Sin Vigencia	3.5	4.0
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	4.6	4.6
Copia de Planos	4.6	4.6
PROMEDIO “EFICIENCIA”		4.7
Respeto del Arancel		6.1
Respeto del DFL2		5.1
PROMEDIO “ARANCELES”		5.6
NOTA PROMEDIO		4.9

Total encuestas respondidas: 9.

Conservador de Quilpué		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	10.2	4.8
Inscripción Dominio Completo	13.0	4.8
Inscripción Dominio+Alzamiento	13.0	5.4
Certificado Dominio+Vigencia	4.0	3.5
Certificado Dominio Sin Vigencia	3.0	4.7
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	5.0	4.2
Copia de Planos	5.0	4.2
PROMEDIO “EFICIENCIA”		4.5
Respeto del Arancel		3.4
Respeto del DFL2		4.0
PROMEDIO “ARANCELES”		3.7
NOTA PROMEDIO		4.3

Total encuestas respondidas: 5.

Conservador de Villa Alemana		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	12.3	4.0
Inscripción Dominio Completo	16.3	3.9
Inscripción Dominio+Alzamiento	16.3	4.3
Certificado Dominio+Vigencia	5.7	2.5
Certificado Dominio Sin Vigencia	4.0	3.5
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	6.0	3.5
Copia de Planos	7.7	2.7
PROMEDIO “EFICIENCIA”		3.5
Respeto del Arancel		7.0
Respeto del DFL2		7.0
PROMEDIO “ARANCELES”		7.0
NOTA PROMEDIO		4.3

Total encuestas respondidas: 3.

Conservador de Santiago		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	8.87	5.5
Inscripción Dominio Completo	13.6	4.6
Inscripción Dominio+Alzamiento	14.5	4.8
Certificado Dominio+Vigencia	2.68	5.2
Certificado Dominio Sin Vigencia	1.75	7.0
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	4.68	4.5
Copia de Planos	3.78	5.6
PROMEDIO “EFICIENCIA”		5.3
Respeto del Arancel		5.0
Respeto del DFL2		5.2
PROMEDIO “ARANCELES”		5.1
NOTA PROMEDIO		5.3

Total encuestas respondidas: 16.

Conservador de San Miguel		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	16.7	2.9
Inscripción Dominio Completo	28.75	2.2
Inscripción Dominio+Alzamiento	22.5	3.1
Certificado Dominio+Vigencia	5.0	2.8
Certificado Dominio Sin Vigencia	3.5	4.0
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	8.25	2.5
Copia de Planos	6.5	3.2
PROMEDIO “EFICIENCIA”		3.0
Respeto del Arancel		5.0
Respeto del DFL2		6.0
PROMEDIO “ARANCELES”		5.5
NOTA PROMEDIO		3.5

Total encuestas respondidas: 4.

Conservador de Puente Alto		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	16	3.1
Inscripción Dominio Completo	23.6	2.7
Inscripción Dominio+Alzamiento	25.0	2.8
Certificado Dominio+Vigencia	7.3	1.9
Certificado Dominio Sin Vigencia	4.3	3.3
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	6.3	3.3
Copia de Planos	5.5	3.8
PROMEDIO “EFICIENCIA”		3.0
Respeto del Arancel		7.0
Respeto del DFL2		7.0
PROMEDIO “ARANCELES”		7.0
NOTA PROMEDIO		3.9

Total encuestas respondidas: 3.

Conservador de San Bernardo		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	15.3	3.2
Inscripción Dominio Completo	16.3	3.9
Inscripción Dominio+Alzamiento	17.3	4.0
Certificado Dominio+Vigencia	6.0	2.3
Certificado Dominio Sin Vigencia	4.5	3.1
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	6.0	3.5
Copia de Planos	6.0	3.5
PROMEDIO “EFICIENCIA”		3.4
Respeto del Arancel		3.0
Respeto del DFL2		7.0
PROMEDIO “ARANCELES”		5.0
NOTA PROMEDIO		3.7

Total encuestas respondidas: 3.

Conservador de Rancagua		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	9.66	5.1
Inscripción Dominio Completo	11.8	5.3
Inscripción Dominio+Alzamiento	11.8	5.9
Certificado Dominio+Vigencia	5.6	2.5
Certificado Dominio Sin Vigencia	3.5	4
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	4.4	4.8
Copia de Planos	3.16	6.6
PROMEDIO “EFICIENCIA”		4.9
Respeto del Arancel		6.0
Respeto del DFL2		7.0
PROMEDIO “ARANCELES”		6.5
NOTA PROMEDIO		5.2

Total encuestas respondidas: 6.

Conservador de Curicó		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	23.3	2.1
Inscripción Dominio Completo	26.67	2.4
Inscripción Dominio+Alzamiento	26.67	2.6
Certificado Dominio+Vigencia	4.3	3.3
Certificado Dominio Sin Vigencia	3.5	4.0
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	6.0	3.5
Copia de Planos	4.5	4.7
PROMEDIO “EFICIENCIA”		3.2
Respeto del Arancel		1.0
Respeto del DFL2		2.0
PROMEDIO “ARANCELES”		1.5
NOTA PROMEDIO		2.8

Total encuestas respondidas: 6.

Conservador de Talca		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	8.27	5.9
Inscripción Dominio Completo	12.9	4.9
Inscripción Dominio+Alzamiento	15.0	4.7
Certificado Dominio+Vigencia	1.9	7.0
Certificado Dominio Sin Vigencia	1.5	7.0
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	2.72	7.0
Copia de Planos	2.36	7.0
PROMEDIO “EFICIENCIA”		6.2
Respeto del Arancel		3.2
Respeto del DFL2		4.3
PROMEDIO “ARANCELARIO”		3.8
NOTA PROMEDIO		5.7

Total encuestas respondidas: 11.

Conservador de Concepción		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	9.11	5.4
Inscripción Dominio Completo	12.7	5.0
Inscripción Dominio+Alzamiento	12.5	5.6
Certificado Dominio+Vigencia	5.4	2.6
Certificado Dominio Sin Vigencia	6.5	2.2
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	7.8	2.7
Copia de Planos	2.13	7.0
PROMEDIO “EFICIENCIA”		4.4
Respeto del Arancel		1
Respeto del DFL2		4.0
PROMEDIO “ARANCELES”		2.5
NOTA PROMEDIO		3.9

Total encuestas respondidas: 10.

Conservador de Talcahuano		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	8.16	6.0
Inscripción Dominio Completo	10.28	6.1
Inscripción Dominio+Alzamiento	11.28	6.2
Certificado Dominio+Vigencia	5.42	2.6
Certificado Dominio Sin Vigencia	6.57	2.1
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	7.28	2.9
Copia de Planos	3.2	6.6
PROMEDIO “EFICIENCIA”		4.6
Respeto del Arancel		2.2
Respeto del DFL2		5.2
PROMEDIO “ARANCELES”		3.7
NOTA PROMEDIO		4.4

Total encuestas respondidas: 7.

Conservador de Temuco		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	9.62	5.1
Inscripción Dominio Completo	17.75	3.5
Inscripción Dominio+Alzamiento	23.12	3.0
Certificado Dominio+Vigencia	4.62	3.0
Certificado Dominio Sin Vigencia	3.12	4.5
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	4.87	4.3
Copia de Planos	3.6	5.8
PROMEDIO “EFICIENCIA”		4.2
Respeto del Arancel		4.6
Respeto del DFL2		6.0
PROMEDIO “ARANCELES”		5.3
NOTA PROMEDIO		4.4

Total encuestas respondidas: 8.

Conservador de Osorno		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	7.72	6.3
Inscripción Dominio Completo	8.72	7.0
Inscripción Dominio+Alzamiento	10.4	6.7
Certificado Dominio+Vigencia	2.0	7.0
Certificado Dominio Sin Vigencia	1.3	7.0
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	2.18	7.0
Copia de Planos	2.8	7.0
PROMEDIO “EFICIENCIA”		6.9
Respeto del Arancel		1.9
Respeto del DFL2		3.3
PROMEDIO “ARANCELES”		2.6
NOTA PROMEDIO		5.9

Total encuestas respondidas: 12.

Conservador de Puerto Varas		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	20.0	2.5
Inscripción Dominio Completo	21.66	2.9
Inscripción Dominio+Alzamiento	21.66	3.2
Certificado Dominio+Vigencia	10.0	1.4
Certificado Dominio Sin Vigencia	10.0	1.4
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	10.3	2.0
Copia de Planos	5.0	4.2
PROMEDIO “EFICIENCIA”		2.5
Respeto del Arancel		5.0
Respeto del DFL2		5.5
PROMEDIO “ARANCELES”		5.3
NOTA PROMEDIO		3.1

Total encuestas respondidas: 3.

Conservador de Puerto Montt		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	14.0	3.5
Inscripción Dominio Completo	15.0	4.2
Inscripción Dominio+Alzamiento	16.42	4.3
Certificado Dominio+Vigencia	2.87	4.9
Certificado Dominio Sin Vigencia	3.0	4.7
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	3.0	7.0
Copia de Planos	2.42	7.0
PROMEDIO “EFICIENCIA”		5.1
Respeto del Arancel		5.0
Respeto del DFL2		6.0
PROMEDIO “ARANCELES”		5.5
NOTA PROMEDIO		5.2

Total encuestas respondidas: 8.

Conservador de Coyhaique		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	15.6	3.1
Inscripción Dominio Completo	30.0	2.1
Inscripción Dominio+Alzamiento	30.0	2.3
Certificado Dominio+Vigencia	1.6	7.0
Certificado Dominio Sin Vigencia	1.6	7.0
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	1.6	7.0
Copia de Planos	5.0	4.2
PROMEDIO “EFICIENCIA”		4.7
Respeto del Arancel		1.0
Respeto del DFL2		3.0
PROMEDIO “ARANCELES”		2.0
NOTA PROMEDIO		4.1

Total encuestas respondidas: 3.

Conservador de Punta Arenas		
Gestión Analizada	Días Promedio	Nota
Inscripción Dominio Simple	5.66	7.0
Inscripción Dominio Completo	11.60	5.4
Inscripción Dominio+Alzamiento	15.0	4.7
Certificado Dominio+Vigencia	2.66	5.3
Certificado Dominio Sin Vigencia	2.0	7.0
Certificado Hipotec+Grav+Prohib	3.0	7.0
Copia de Planos	2.66	7.0
PROMEDIO “EFICIENCIA”		6.2
Respeto del Arancel		7.0
Respeto del DFL2		4.0
PROMEDIO “ARANCELES”		5.5
NOTA PROMEDIO		6.0

Total encuestas respondidas: 3.

De acuerdo con los antecedentes anteriormente expuestos, el ranking queda conformado de la siguiente manera:

RANKING GENERAL CONSERVADORES DE BIENES RAÍCES	2.1.1 NOTA PROMEDIO
1.- CBR Viña del Mar.	6.7
2.- CBR Punta Arenas.	6.0
3.- CBR Osorno.	5.9
4.- CBR Talca.	5.7
5.- CBR Santiago.	5.3
6.- CBR Rancagua.	5.2
6.- CBR Puerto Montt.	5.2
7.- CBR Valparaíso.	4.9
8.- CBR Antofagasta.	4.7
9.- CBR Iquique.	4.5
10.- CBR Temuco	4.4
10.- CBR Talcahuano.	4.4
11.- CBR Quilpue.	4.3
11.- CBR Villa Alemana.	4.3

12.- CBR Coyhaique.	4.1
13.- CBR Arica.	4.0
13.- CBR Coquimbo.	4.0
14.- CBR Concepción.	3.9
14.- CBR Puente Alto.	3.9
15.- CBR San Bernardo.	3.7
16.- CBR Calama.	3.5
16.- CBR San Miguel.	3.5
17.- CBR Copiapó.	3.4
18.- CBR Puerto Varas.	3.1
19.- CBR Curicó.	2.8
20.- CBR La Serena.	2.5

Como es posible apreciar, este cuadro corresponde a un ranking general de los Conservadores de Bienes Raíces respecto de los cuales se aplicó la encuesta. Sin embargo, y tal como se indicó con anterioridad, también es nuestro propósito exponer un ranking, pero considerando por separado las dos variables tomadas en consideración, esto es, “Eficiencia” y “Aranceles”:

RANKING “EFICIENCIA” CONSERVADORES DE BIENES RAÍCES	2.1.2 NOTA PROMEDIO
1.- CBR Osorno.	6.9
2.- CBR Viña del Mar.	6.8
3.- CBR Talca.	6.2
3.- CBR Punta Arenas.	6.2
4.- CBR Santiago.	5.3
5.- CBR Puerto Montt.	5.1
6.- CBR Rancagua.	4.9
7.- CBR Coyhaique.	4.7
7.- CBR Valparaíso.	4.7
8.- CBR Talcahuano.	4.6
9.- CBR Arica.	4.5
9.- CBR Quilpue.	4.5
10.- CBR Antofagasta.	4.4
10.- CBR Concepción.	4.4
11.- CBR Temuco.	4.2
12.- CBR Iquique.	4.0

12.- CBR Coquimbo.	4,0
13.- CBR Calama.	3.6
14.- CBR Villa Alemana.	3.5
15.- CBR San Bernardo.	3.4
16.- CBR Curicó.	3.2
17.- CBR Copiapó.	3.1
18.- CBR San Miguel.	3.0
18.- CBR Puente Alto.	3.0
19.- CBR Puerto Varas.	2.5
20.- CBR La Serena.	2.0

RANKING “ARANCELES” CONSERVADORES DE BIENES RAÍCES	2.1.3 NOTA PROMEDIO
1.- CBR Villa Alemana.	7.0
1.- CBR Puente Alto.	7.0
2.- CBR Rancagua.	6.5
3.- CBR Viña del Mar.	6.3
4.- CBR Iquique.	6.0

5.- CBR Antofagasta.	5.7
6.- CBR Valparaíso.	5.6
7.- CBR Puerto Montt	5.5
7.- CBR Punta Arenas.	5.5
7.- CBR San Miguel.	5.5
8.- CBR Temuco.	5.3
8.- CBR Puerto Varas.	5.3
9.- CBR Santiago.	5.1
10.- CBR San Bernardo.	5.0
11.- CBR Copiapó.	4.4
12.- CBR La Serena.	4.0
12.- CBR Coquimbo.	4.0
13.- CBR Talca.	3.8
14.- CBR Quilpue.	3.7
14.- CBR Talcahuano.	3.7
15.- CBR Calama.	3.0
16.- CBR Osorno.	2.6
17.- CBR Concepción.	2.5

18.- CBR Arica.	2.2
19.- CBR Coyhaique.	2.0
20.- CBR Curicó.	1.5

Finalmente, en cuanto a la variable “**Tecnología**”, entendida como sinónimo de disponibilidad de Internet en la gestión del respectivo Conservador, **sólo 4 de los 26** Conservadores referidos anteriormente cumplen con lo anterior, y ellos son los Conservadores de Santiago, Viña del Mar, Temuco y Puente Alto.

VI.- Reuniones con Conservadores de Bienes Raíces.

Con el propósito de tener una idea más acabada acerca de cómo operan los Conservadores de Bienes Raíces en nuestro país, la Cámara Chilena de la Construcción envió a personas a distintas ciudades, con la finalidad de entrevistarse directamente con estos Conservadores y constatar “in situ” su funcionamiento. Esta actividad nos permitió apreciar las diferencias que existen entre los distintos Conservadores en cuanto al local en donde trabajan, la implementación de la computación en el proceso registral, capacitación del personal, así como el mayor o menor grado de aceptación en cuanto a la idea de modernizarse, esto es, incorporar tecnología más avanzada y apoyar una reforma legal que signifique el reemplazo del sistema de registro personal por el de folio real.

A continuación, presentamos el contenido de las entrevistas efectuadas.

1.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

Persona entrevistada: Sr. Rodolfo Vivanco, Oficial Primero.

Conservador Titular: Sra. Ana María Letelier.

Fecha: 06 de mayo de 2003.

Se nos señaló que los plazos para las diversas actuaciones se han reducido debido a la existencia del sistema computacional que emplea, que permite a los funcionarios acceder, simultáneamente, a información guardada en archivos digitales. Además, un funcionario es el encargado de practicar todas las inscripciones en los diferentes registros.

En materia de obstáculos que existen para la modernización de los Conservadores de Bienes Raíces en nuestro país, mencionó la falta de personal calificado que sepa utilizar la tecnología disponible, así como la ausencia de tecnología específicamente diseñada para la gestión de los Conservadores, como por ejemplo, un software de gestión, modificación de hardware para uso del Conservador.

En cuanto a la página de Internet con que cuenta este Conservador, explica que se trata de un “mesón virtual” de atención al cliente, en donde es posible contactarse con el Conservador, obtener información general del mismo, conocer el estado de tramitación de la actuación solicitada, encargar operaciones simples, etc. Pero no se pueden consultar los Registros que lleva el Conservador.

En relación a la opinión acerca de Registros digitalmente almacenados y consultables a través de Internet, la respuesta fue que se consideraba peligroso porque posibilitaba el acceso no permitido y la posible adulteración de la información, con consecuencias perjudiciales para la fe pública.

Señaló ser partidario del establecimiento de un sistema de registro o folio real.

Se trata de un Conservador que entiende que su función es prestar un servicio de calidad a sus usuarios, lo que queda demostrado por la implementación de un sistema computacional moderno y por la existencia de una página en Internet útil para los usuarios, todo lo cual ha significado una mayor rapidez en la tramitación de las actuaciones solicitadas.

El oficio del Conservador es pequeño, pero los funcionarios prestan una atención ágil.

En suma, es un Conservador que debe ser destacado como uno de los más importantes del país en cuanto a eficiencia (nota promedio 6.8), respeto del arancel (nota promedio 6.3), por contar con un sistema computacional moderno y por ser uno de los pocos que emplea Internet en la función registral

2.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.

Persona entrevistada: Sr. Renato Gana, Conservador Suplente.

Conservador Titular: señor Carlos Jiménez.

Fecha: 06 de agosto de 2003.

El entrevistado considera que se ha hecho todo lo posible para prestar un mejor servicio, ya que se ha modernizado con una página en Internet, que permite al usuario solicitar servicios a distancia, así como se ha preocupado de respaldar la información registral en medios magnéticos.

Se ha implementado la siguiente tecnología:

- a) Página de Internet.
- b) Posibilidad de hacer un seguimiento de los trámites.
- c) Posibilidad de calcular el arancel respectivo.
- d) Comunicación directa con el Conservador.
- e) Posibilidad de conocer la foja y el número de inscripción de las propiedades.
- f) Información en general.

Esta modernización no generó problemas de capacitación de personal. El Conservador costó la tecnología implementada y el personal no vió afectada su remuneración.

El respaldo de los Registros en medios computacionales ha sido el mayor obstáculo que ha enfrentado este CBR. Al respecto, se nos indicó que una diferencia entre este CBR y otros, como Viña del Mar que son más nuevos, es que los Registros que tienen en custodia son muy superiores en tamaño, por lo que respaldar la información contenida en ellos es más oneroso.

Los plazos de tramitación de gestiones en el Conservador de Puente Alto se han reducido gracias a la nueva tecnología que se ha implementado y se indica como ejemplo que aquellas gestiones que sufren reparos, son inmediatamente registradas en la página de Internet y los

usuarios pueden rectificar el error que se ha constatado, gestión que antes demoraba, a lo menos, un día hábil adicional.

En cuanto a beneficios adicionales obtenidos de la modernización de los servicios, se informa que los usuarios están utilizando cada vez más la página web, lo que descongestiona las consultas personales y permite mayor rapidez en los trámites.

El Conservador está respaldando la información de los Registros a través de medios computacionales.

Consultado sobre la factibilidad de realizar un cambio al sistema registral, que incorpore registros 100% computacionales, señaló que es el curso natural de evolución del sistema registral y que es inevitable en un futuro. No obstante, cree que varios Conservadores tendrán que abandonar su oficio para permitir tal cambio, ya que, en su opinión, no podrían adecuarse al nuevo sistema.

Considera positivo compartir información con otras instituciones del Estado como el SII.

Sobre la implementación del folio real, cree positivo incorporarlo a la legislación y estima se producirían varios efectos favorables.

Este Conservador no es eficiente (nota promedio 3,0), sin embargo, es destacable los esfuerzos que está realizando para mejorar su gestión, especialmente por tratarse de uno de los pocos Conservadores de Bienes Raíces que ha implementado una página en Internet. Sin embargo, resulta fundamental que esta modernización se traduzca en plazos de tramitación más reducidos.

3.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo.

Persona entrevistada: Sr. Arturo Arraigada, Conservador Suplente.

Conservador Titular: Sra. Amelia Teresa Gálvez Carvallo

Fecha: 06 de agosto de 2003.

La Conservadora de San Bernardo es miembro del Directorio de la Asociación de Notarios y Conservadores, y está enterada de todas las iniciativas de reforma del sistema.

El Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo considera que la naturaleza de la función requiere que exista una reforma legal para implementar sistemas más expeditos.

En relación a cómo se ha implementado la tecnología en este Conservador de Bienes Raíces, se pudo constatar la existencia de una red interna de computadores.

Sin embargo, este Conservador no ha podido instalar sistemas de Internet, por limitaciones de tiempo y carecer de medios económicos. Creen que es necesario un esfuerzo nacional para implementar efectivamente el sistema. Han intentado dos veces lanzar su página web, lo que no ha funcionado porque las empresas contratadas no entienden como funcionan los Conservadores de Bienes Raíces

El respaldo de los Registros en medios computacionales ha sido quizás el mayor obstáculo que ha enfrentado este Conservador, ya que, al igual que en Puente Alto, se estima que este Conservador tiene muchos más registros en custodia que Conservadores creados recientemente y, por tanto, respaldar la información respectiva es más costoso.

Sobre la factibilidad de realizar un cambio al sistema registral que incorpore registros 100% computacionales, lo cree posible sólo a través de un esfuerzo nacional, que implique mayores aranceles para los CBR, sistemas computacionales universales, capacitación del personal, software personalizados, etc. Estima que la reforma debe ser obligatoria para que sea adoptada por los demás CBR.

La implementación del folio real, la considera positiva, pero no exenta de problemas, ya que el sistema nacional no tiene un catastro como existe en los países que lo han implementado.

El Conservador en cuestión sólo opera con sistemas de procesador de texto, con computadores en red. Fuera de esto, no tiene un sistema computacional adecuado, y aplica un uso mínimo de tecnología.

Están intentando una reducción de plazos de tramitación, porque según reconocen, los plazos se les habían extendido en demasía.

Las explicaciones dadas para no modernizar su operación, no resisten análisis serio, v.gr: falta de tiempo para dedicarse a aquello, peligro que los sistemas colapsen por demasiadas solicitudes, etc. Una modernización sólo llegará por la presión de sus pares o por medio de una reforma legal.

En suma, se trata de un Conservador que no es eficiente (nota promedio 3,4) y que tampoco destaca por disponer de sistemas computacionales modernos para agilizar la función registral.

4.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

Persona entrevistada: Sr. Esteban Esjmentewicz Figueroa, Conservador Titular.

Fecha: 13 de agosto de 2003.

El Conservador de San Miguel fue relator de la Corte Suprema y Notario antes de ser nombrado Conservador de Bienes Raíces.

Considera como obstáculos para un mejor servicio la antigüedad del personal que no acepta la modernización de manera apropiada, el gran costo indemnizatorio en que se debe incurrir para despedir al personal antiguo y el pésimo estado en que se encontraba el Conservador de San Miguel hace 2 años cuando asumió el actual Conservador.

Sobre modernización tecnológica del Conservador, se comprobó la existencia de:

- a. Computadores.
- b. Procesador de texto para confeccionar las matrices.
- c. Respaldo de índices de Registros en base de datos computacional.

La tecnología del CBR es de uso exclusivo del personal del CBR. Le sirve para acceder al Registro de índices que se encuentran actualizados hasta el año 1974, siendo el Conservador de San Miguel creado en 1956. Los funcionarios usan computadores para hacer las matrices y para imprimir. Dos años atrás todo se hacía a mano.

El Conservador se encuentra continuamente respaldando la información de los registros en medios computacionales.

Los notarios critican su Conservador porque él ha rechazado procedimientos irregulares aplicados por ellos. Reconoce que su Conservador se demora más que los demás, lo que se explica, según él, por la orientación fiscalizadora que le imprime a su función (rechaza todas las

gestiones que según él no proceden conforme a Derecho, y que en otros CBR son cursadas sin demora).

Señala tener un seguro de responsabilidad civil contratado vía la Asociación de Notarios y Conservadores. Nos indica que el seguro ha operado de buena manera y que es algo recomendable.

Considera que es necesario uniformar criterios de todos los Conservadores en la manera de realizar las inscripciones y de interpretar la legislación vigente en la materia.

En cuanto a iniciativas de modernización, en septiembre se implementó un sistema computacional de cálculo y emisión de boletas. Asimismo, expresó que una vez realizado el cambio de local se implementarían las modernizaciones necesarias.

Sobre la factibilidad de realizar un cambio al sistema registral que incorpore registros 100% computacionales, la recepción fue positiva, señalando que todo sistema que agilice el proceso de inscripción es deseable, y que es partidario de poner toda la información del Conservador a disposición de los usuarios en Internet, ya que estima que su función es de utilidad pública y no de beneficio personal, además estima que dar más facilidad en la accesibilidad de la información redundaría en un aumento de los negocios, lo que es bueno para el Conservador.

Declara estar abierto a cualquier propuesta de sistema computacional que la Cámara proponga, si no va en contra de los demás usuarios del sistema registral.

En cuanto a la implementación del folio real, el entrevistado la considera factible y que podría redundar en un proceso registral más rápido. Prevé problemas para capacitar el personal antiguo.

Se trata de un Conservador poco eficiente (nota promedio 3.0) y además, que presenta dificultades concretas para modernizarse, fundamentalmente, por la edad de sus funcionarios. No obstante lo anterior, hay que destacar los esfuerzos que ha desplegado para mejorar la situación en que se encontraba este Conservador hace dos años atrás, época en que no había computación y todo se hacía a mano.

En relación a la infraestructura con que el Conservador actualmente cuenta, se hace necesario recalcar que opera en un inmueble inapropiado, con los riesgos consiguientes para los Registros.

5.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Personas entrevistadas: Sres. Juan Sanhueza, Conservador Suplente y Mario Pincheira, funcionario..

Conservador Titular: Sr. Gabriel Váldez

Fecha: 28 de agosto de 03.

La tecnología disponible en el Conservador de Bienes Raíces de Concepción consiste en computadores. El Conservador señaló que a él no le interesa la tecnología y que pertenece a una generación que no sabe utilizarla. Además, los funcionarios del Conservador son ancianos y no se pueden adaptar a la nueva tecnología.

El señor Pincheira señaló, sobre tecnología, que en tres oportunidades se intentó implementar un sistema con Internet, pero no se pudo cumplir con los requerimientos del sistema sobre actualización de datos.

Consultado acerca de la posibilidad de una reforma más completa que contemple los Registros en línea, llevados única y exclusivamente por medios computacionales, el Conservador respondió que si bien es factible, no está de acuerdo dado que el Conservador contiene información que no es de carácter público y que, por lo tanto, no corresponde divulgar.

Sobre la conveniencia de un cambio a un sistema de folio real, responde que en el Conservador ya tiene un sistema de “diablito”¹⁰ implementado que les ha sido de gran utilidad.

En cuanto al actual sistema de fiscalización de los Conservadores, considera que es bueno, pero se beneficiaría en gran medida si quienes controlan los Conservadores, conociesen mejor el tema.

El oficio y las dependencias del Conservador son inadecuados; son pequeños para los clientes; tiene poco personal y quines atienden, lo hacen sin interés y abúlicamente.

Indica como plazos para toda gestión (salvo certificados que son de un día para otro) 5 días hábiles, lo que no se cumple. La remuneración de los empleados incluye participación en las utilidades del Conservador.

¹⁰ El “diablito”, como se señaló en el Capítulo III, corresponde a un sistema improvisado de folio real.

El Conservador estima que debe mejorarse la atención en el mesón y la atención telefónica a los clientes. No se llama a aquellos clientes con reparos en alguna gestión, pese a que se requieren sus teléfonos al momento de admitir trámites.

El Conservador no tiene fotocopidora, por lo que hay que solicitar la concurrencia de un funcionario del Conservador a una fotocopidora externa para obtener copias de planos. Aún se utilizan máquinas de escribir para realizar partes del trabajo registral.

En suma, se trata de un Conservador anticuado y, peor aún, que no se esmera por modernizarse. Asimismo, tampoco destaca por su eficiencia (nota promedio 4,4), lo anterior se ve agravado por corresponder a una de las ciudades más importantes de Chile, como es Concepción, que requiere de un Conservador moderno y rápido en la tramitación de las gestiones que se le soliciten.

6.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano.

Persona entrevistada: Sr. Cristian Hiriart, Conservador Titular.

Fecha: 28 de agosto de 2003.

En cuanto a tecnología disponible, señaló contar con computadores, pero sólo con el propósito de atender las funciones electorales que la ley asigna a los Conservadores y no para uso registral propiamente tal.

Sobre modernización de las funciones registrales, planteó que no va a implementar un sistema más moderno Señala haber realizado algunos intentos de modernizar la operación del Conservador, pero ellos fueron un fracaso. Sus empleados más antiguos no tienen la capacidad para modernizarse, y el personal más nuevo es de baja calidad, por lo que ve como inabordable el tema.

Estima que el seguro de responsabilidad civil de los Conservadores es un buen mecanismo para salvaguardar su responsabilidad, pero no lo ha usado nunca.

No hubo aportes relevantes sobre una reforma más completa al sistema y sobre un cambio al folio real.

El oficio y las dependencias del Conservador son pequeños, pero adecuados a la demanda que tiene, el personal es atento e interesado a la hora de atender al público, explicándole correctamente lo que se debe hacer.

No hay respaldo de registros o índices en medios magnéticos.

La remuneración de los empleados se hace con participación en un 50% de las utilidades del Conservador. Se estima que debido a la reducción que ha tenido el territorio jurisdiccional del Conservador, su actividad ya no es rentable.

Las copias de planos deben hacerse en una fotocopiadora externa. Aún se utilizan máquinas de escribir para realizar el trabajo registral.

En suma, se trata de un Conservador anticuado y sin visión de futuro, en cuanto a la modernización de los procesos registrales. No obstante lo anterior, no es tan ineficiente (nota promedio 4,6), lo que, en ningún caso, justifica su desidia frente al tema.

7. - Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

Personas entrevistadas: Sres. Iván Uribe, Conservador Titular y Edgardo Silva, asesor técnico.

Fecha: 20 de agosto de 2003.

Sobre la tecnología disponible en el Conservador de Temuco, se informó la siguiente:

- a. Computadores.
- b. Red de Computadores.
- c. Página de Internet.
- d. Servidor interno que proporciona la plataforma necesaria para ofrecer servicios mediante Internet.
- e. Índices de los Registros respaldados en medios magnéticos accesibles mediante Internet.
- f. Información general de los Registros respaldada en medios magnéticos accesible a través de Internet, particularmente informaciones de los Registros de Propiedad; de Hipotecas y Gravámenes; Prohibiciones e Interdicciones; de Aguas; de Comercio y Archivo Judicial. Es decir, contempla la posibilidad de hacer un estudio de títulos previo y a distancia antes de solicitar los certificados necesarios para corroborar la información de Internet (el Conservador de Bienes Raíces de Temuco sería el más avanzado de Chile en materia de incorporación tecnológica a la función registral).
- g. Existencia de sistema de solicitud de gestiones a distancia, vía pago en cuenta corriente y el posterior envío por fax del comprobante de pago.
- h. Sistema de seguimiento de estado de trámites vía Internet.
- i. Existencia de forma de contacto con el CBR y su personal vía e-mail.
- j. Existencia de un sistema básico de “firewall” o cortafuegos computacional mediante software.

- l. Existencia de software patentado y personalizado para posibilitar todas las funciones anteriormente descritas.
- m. Existencia de informaciones generales de la función del CBR, con costos de diversas gestiones que pueden ser evaluadas sin complicaciones, ejemplo: solicitud de certificados varios.

Consultado sobre los mayores obstáculos para implementar una modernización de las funciones registrales, el Conservador señaló que no hubo mayores obstáculos, ya que su personal tuvo tiempo para ajustarse, pues las reformas en esta materia fueron paulatinamente implementadas desde hace 20 años y se ha tenido que capacitar al personal, y contratar ingenieros en las distintas etapas de evolución de sus sistemas computacionales.

El asesor técnico, señor Edgardo Silva señaló, en relación con eventuales problemas en materia de implementación tecnológica, que el mayor problema que se suscita en materia de Conservadores es la gran cantidad de información que requiere ser procesada y que ello es un gran problema para los Conservadores que tienen datos muy antiguos (en el caso particular de Temuco, ellos tienen los índices respaldados hasta el año 1900, el resto de la información completa llega hasta los años 70).

Consultado acerca de la posibilidad de una reforma más completa que contemple los Registros en línea, llevados única y exclusivamente por medios computacionales, el Conservador respondió que si bien es factible, no le ve utilidad a tener todos los Registros en línea ya que no considera seguros los sistemas de firma electrónica que recientemente se habilitaron por ley.

Sobre la conveniencia de establecer un sistema de folio real, cree que el sistema actual funciona y que un cambio a folio real obligaría a perder todo lo que se ha logrado hacer con la norma existente.

En relación a los servicios Internet que proporciona, el único contratado externamente es la conexión de Internet, el resto son creados por personal del Conservador.

Consultado sobre posibles problemas de seguridad en sus redes por virus o amenaza de “hackers”, declaró no haber tenido nunca problemas de naturaleza cibernética.

Sobre el efecto que el sistema computacional implementado había tenido en los plazos, se dijo que el sistema actual permite al Conservador establecer plazos fijos para las gestiones que se realizan ante él y que esos plazos se cumplen. Éstos se han reducido gracias al sistema computacional, no conciben un funcionamiento sin él.

En cuanto al actual sistema de fiscalización de los CBR, consideran a los Ministros Visitadores una mala forma de fiscalización, ya que según el CBR, ellos no conocen la función registral y, por lo tanto, no saben qué buscar en cuanto a eventuales fallas. El Conservador preferiría un sistema de fiscalización basándose en gente del mismo sector registral.

El oficio del Conservador es inadecuado por ser muy pequeño para la atención de los usuarios.

Declara haber creado un sistema computacional (software) para realizar la función registral hace mucho tiempo, y que los Conservadores de Santiago desean un cambio a sistema de folio real porque no han sido capaces de implementar un sistema como el de Temuco.

El Conservador ha patentado su software y, aunque ofreció el software gratis en una época, ahora señala que el que lo necesite, debe pagar para obtenerlo.

Lo único que le falta al software es que, una vez ingresados los datos al sistema, la base de datos se actualice automáticamente, eso no ha podido ser implementado por el CBR, ya que no sabe como hacerlo.

Hay dos clases de trabajadores en el Conservador de Temuco, los de más edad y los nuevos, entre ellos se produce una marcada diferencia de criterio en las gestiones que les toca revisar, por un lado aquellos trabajadores que son nuevos revisan sus trabajos bajo una óptica más exigente, lo contrario sucede con el personal más antiguo, lo que redundaría en que existe disparidad de criterio en el mismo Conservador de Temuco. Lo que es apropiado en un caso es objetado en otro.

Se produce un fenómeno curioso, a pesar de ser el Conservador más moderno, no es el más eficiente (nota promedio 4,2), incluso es más lento que varios Conservador pequeños de la zona, lo cual en nuestro parecer se explica por dos factores:

- a. La coexistencia entre los registros escritos y un sistema computacional.
- b. La falta de personal en el Conservador (tiene una marcada falta de personal y así lo corroboran las largas filas de atención al público, la posibilidad diaria de que el personal no alcance atender alguna solicitud, y por tanto la posibilidad de tener que volver al día siguiente, y el marcado aumento de los plazos cuando algún funcionario toma vacaciones.)

En términos generales, este Conservador estima haber hecho un gran esfuerzo de modernización y, por lo tanto, no está dispuesto a abordar cambios que no se adapten a sus términos.

8.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Osorno.

Persona entrevistada: Sr. Gonzalo Martin Iglesias, Conservador Titular.

Fecha: 26 de agosto de 2003

Consultado sobre una modernización de los Conservadores de Bienes Raíces que signifique contar con una página en Internet donde consultar estados de tramitación, solicitar actuaciones, hacer cálculos de arancel, absolver consultas, pago electrónico, etc., señaló que estaría a favor, pero sin mayor urgencia.

En cuanto a la oficina, cuenta con 15 funcionarios, uno dedicado exclusivamente a hacer copias y otro a los certificados de hipotecas y gravámenes. Tratándose de las inscripciones en los distintos Registros, una persona es la que se encarga de la inscripción completa, salvo el certificado de hipotecas y gravámenes.

Sobre los respaldos existentes para los Registros, no se cuenta con ellos, ya que han adoptado otras medidas de seguridad. El volumen de registros no es grande y periódicamente se efectúa el mantenimiento de los distintos registros.

En materia de plazos para las actuaciones solicitadas, los certificados se otorgan de un día para otro, y las inscripciones demoran, como máximo, 5 días hábiles. Además, el Conservador cuenta con mesas de consulta y una sala especial para abogados. No existe recarga de trabajo y no hay dificultades en caso de solicitarse inscripciones al mismo tiempo.

En cuanto a la tecnología utilizada, se informó que desconfían de los programas computacionales por cuanto tuvieron una mala experiencia con un software y la asistencia técnica fue deplorable. Sobre la existencia de registros en línea, considera que la idea es buena, pero sólo para consulta interna, no para los usuarios.

Sugirió como idea que el Formulario 2890 del Servicio de Impuestos Internos, por el cual se informa de las transferencias de dominio, podría enviarse por medios electrónicos al Servicio de Impuestos Internos, por cuanto el actual sistema por papel es engorroso.

Consultado por una posible reforma que reemplace los Registros en papel por Registros en línea, manifestó su desacuerdo, por estimar que siempre debe existir un respaldo escrito. Finalmente, expresó que estaría totalmente de acuerdo por el reemplazo del sistema de folio personal por uno de folio real, ya que permite una clara identificación de la propiedad.

El Oficio del Conservador fue remodelado hace poco. Destaca por su comodidad, índices a la mano, mesas de consulta, buena iluminación, limpieza y orden.

Hay buena disposición de los funcionarios para absolver consultas y un ambiente grato de trabajo.

Los usuarios, en general, están de acuerdo que este Conservador es rápido y eficiente (nota promedio 6,9), pero que tiene un gran defecto consistente en que no respeta los aranceles y cobra valores enteramente arbitrarios. Sobre el particular, se le consultó al Conservador por el respeto del arancel vigente manifestando que lo hacía plenamente.

9.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.

Persona encuestada: Sr. Jorge Martínez Barrientos, Conservador Titular.

Fecha: 25 de agosto de 2003.

Consultado acerca del servicio que presta y los posibles obstáculos para mejorarlo, el señor Martínez responde que, a su juicio, el servicio es de alta calidad. Como principales obstáculos señala el tiempo que debe dedicar a su labor como Archivero Judicial y a la Junta Electoral, así como los trabajos masivos que solicita esporádicamente el Fisco, que no son remunerados.

En cuanto a la aplicación de tecnología en el sistema registral, expresa lo siguiente: su oficina cuenta con computadores – existe una pequeña red interna -; impresoras y procesadores de texto para las matrices.

Sobre respaldos existentes, menciona que los índices están computarizados (sólo los índices cuentan con respaldo computacional, no los registros).

En cuanto a una reforma que cambie los Registros en papel por Registros computacionales (Registros en línea), se manifiesta contrario por considerar que no darían la misma seguridad que la inscripción en papel. Él confía más en los Registros manuscritos que dan la seguridad máxima. Cree que un cambio de esa naturaleza sólo podría efectuarse en un futuro mediano o a largo plazo.

Sobre la forma de realizar el proceso registral, responde que a cada trabajo de inscripción se le asigna un funcionario, el que se hace cargo, respecto de la solicitud de que se trate, todas las inscripciones en los Registros de Propiedad, de Hipotecas y Gravámenes, y de Interdicciones y Prohibiciones. En este trabajo no hay ningún apoyo computacional, salvo como procesadores de texto. Agrega que, una vez practicadas las inscripciones, otro funcionario se encarga de los índices los que quedan en la base de datos.

Acerca de la opinión que tiene sobre la utilización de Internet para prestar un mejor servicio (ej: ver el estado de los trámites, solicitar actuaciones a distancia, formular consultas, etc), expresa que pretende implementar una página en Internet este año o el próximo.

No obstante lo anterior, él no considera útil que a través de Internet se informe del estado de tramitación de las actuaciones, por cuanto sus plazos son muy breves. En cuanto a la

posibilidad de pagar por vía electrónica, responde que no ha evaluado esta alternativa, pero la considera posible. Sobre absolver consultas en línea, señala que sería ideal, porque serviría para descongestionar al Conservador.

En cuanto al cambio del sistema de folio personal a uno de folio real, expresa que sería muy conveniente, ya que en una sola hoja estarían registrados los datos de la propiedad, del propietario, y los gravámenes y prohibiciones (muestra una suerte de folio real o “diablito” que se lleva en su oficio). Además, expresa que no le costaría cambiar a folio real. Habría que implementarlo, a medida que se transfieran las propiedades. Por consiguiente, apoyaría completamente un cambio a folio real, pero no un cambio que signifique el cambio del Registro en papel por Registro en línea.

Consultado sobre los plazos dentro de los cuales se practican las inscripciones o se otorgan certificados, expresa que lo máximo que se demora con una actuación son 7 días hábiles, que es el caso de una compraventa con mutuo hipotecario. Asimismo, señala que no recibe quejas de los usuarios y que cuando recibe un alto volumen de solicitudes de inscripción se organizan de tal forma de cumplir con su cometido a tiempo.

El Oficio del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt es pequeño y antiguo. Sin perjuicio de lo cual, se nos informó que en poco tiempo más se estaría ampliando.

La atención de los funcionarios (10 en total) es buena. Tienen buena disposición al trabajo.

En general los usuarios están conformes con el Conservador. Consideran que es eficiente (nota promedio 5,1) y accesible, pero estiman que debiera introducir mayor tecnología en su actuación (Internet), especialmente para poder comunicarse con los funcionarios por correo electrónico. El sistema computacional que emplea está obsoleto.

10.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Quilpué.

Persona entrevistada: Sr. José Manuel Rodríguez, Conservador Titular.
Fecha: 22 de julio de 2003.

El Conservador opera en un inmueble adecuado, ubicado en el sector central de la ciudad.

En cuanto a la utilización de sistemas computacionales, expresa que los índices están computarizados, pero que no hay archivos computacionales, a pesar de su interés, por la dificultad para actualizarlos. Se muestra partidario de una interconexión entre Conservadores y Notarios.

Sobre medidas de seguridad, se informa que los Registros se encuentran debidamente resguardados en bóvedas antifuego.

En lo relativo a los plazos de tramitación de las actuaciones que se le solicitan, señala que el máximo son 5 días hábiles y, tratándose de certificados de dominio, éstos se entregan de un día para otro. Sin embargo, nuestra encuesta arrojó como resultado que el plazo promedio para una inscripción de dominio completo es de 13 días hábiles, y que los certificados no se entregan antes de transcurridos 3 días hábiles (nota promedio eficiencia 4,5)

En materia de respeto al arancel vigente y al cumplimiento de la rebaja del 50% en el caso de viviendas DFL N°2, de 1959, señaló tener un Informe en Derecho sobre la improcedencia de la citada rebaja.

11.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Villa Alemana.

Persona entrevistada: Sr. José Ignacio Escobar, Conservador Titular.

Fecha: 22 de julio de 2003.

En cuanto a la utilización de un sistema computacional para realizar el proceso registral, expresa que desde el año 1992 está conectado en red internamente. Cuenta con un sistema de seguimiento de carátulas o solicitudes de inscripciones. No cuenta con una página en Internet.

En lo relativo a los plazos para la tramitación de las actuaciones que se le solicitan, señala que el máximo es de 3 días hábiles, salvo cuando se trata de certificados de hipotecas, gravámenes y prohibiciones, que se otorgan en un plazo máximo de 4 días hábiles, ya que se efectúan tres revisiones. Asimismo, señaló que se respeta el arancel oficial. Sobre el particular, es efectivo que los certificados se otorgan rápidamente 4 a 6 días hábiles, pero el plazo promedio de una inscripción de dominio completo es de más de 16 días hábiles (nota promedio de eficiencia: 3,5).

Cuenta con personal calificado: 2 contadores y un analista de sistemas.

En cuanto al sistema de pago, se aceptan pagos vía depósito en cuenta corriente, y posterior envío del comprobante por fax.

Sobre la implementación del sistema de folio real, está de acuerdo y señaló que ha elaborado uno propio, por el cual se identifica a la propiedad con un dígito verificador.

Considera que debiera existir una interconexión entre los Conservadores y Notarios, con claves de seguridad restringidas a determinadas personas.

12.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua.

Persona entrevistada: Sr. Mauricio Astudillo, Conservador Suplente

Fecha: 10 de septiembre de 2003

En relación con equipamiento computacional, se indica que es posible solicitar trámites vía Internet, pero no se cuenta con una página en ese medio. Manifestó una opinión favorable a una interconexión computacional entre Conservadores y Notarios. Desde 1998 las inscripciones tienen respaldo computacional. Se ha estudiado la posibilidad de incorporar las inscripciones existentes a un archivo computacional, pero no han encontrado una solución técnica adecuada para el tema de la actualización de las anotaciones.

En materia de plazos informa que las inscripciones de dominio con hipotecas, prohibiciones y alzamientos, más los correspondientes certificados toman entre 7 a 8 días. Los certificados de dominio con vigencia: 2 días; y las copias de planos: 1 día. Sobre el particular, la encuesta arrojó como resultado que el plazo promedio para una inscripción de dominio completo es de más de 11 días hábiles. En cuanto a los certificados, el plazo va entre 4 y 5 días hábiles, en tanto que las copias de planos se entregan en un plazo promedio de 3 días hábiles (nota promedio eficiencia: 4,9).

En relación con reclamos por los criterios muy rígidos que se aplicarían en la interpretación de las normas legales vigentes, expuso que esta presunta severidad da adecuadas garantías para acceder al financiamiento hipotecario y que las observaciones que se hacen a los requirentes, muchas veces son a vía de sugerencia más que de rechazo.

Sobre condiciones de seguridad para los registros, informó que disponen de alarmas y extintores y que se proporciona instrucción periódica al personal.

13.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Talca.

Persona entrevistada: Sr. Rolando Iglesias, Conservador Titular

Fecha: 10 de septiembre de 2003

En materia de tecnología computacional, este Conservador no tiene conexión a Internet, sin embargo, cuenta con un archivo computacional de 60.000 propiedades (de un universo total de 85.000) en folio real de facto o “diablito”, lo que es un paso importante hacia una eventual modificación del sistema conservatorio. Lo anterior le permite otorgar un certificado de hipotecas y gravámenes en 10 segundos. Sin perjuicio de lo anterior, los clientes pueden hacer consultas por e-mail o por fax.

En cuanto a los plazos de entrega de documentos solicitados, informa que los certificados de hipotecas y gravámenes se entregan de un día para otro y las peticiones de quienes concurren desde otra ciudad se entregan en el día. La inscripción más demorosa, con todos los agregados,

incluidos los derechos de agua toma 5 días hábiles. Sobre esta materia, la encuesta ratifica la rapidez de este Conservador para el otorgamiento de certificados (no más de 2 días hábiles). Asimismo, en el caso de una inscripción de dominio completo, el plazo promedio va de 12 a 15 días hábiles, dependiendo de si existe una hipoteca anterior (nota promedio eficiencia: 6,2)

En materia de planos existe un completo archivo que funciona con toda normalidad. Los planos más antiguos se han fotocopiado, lo que permite tener un stock y evita el deterioro.

14. Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de La Serena

Persona entrevistada: Sr. Raúl Parga Muñoz, Conservador Titular.

Fecha: 09 de septiembre de 2003.

El Conservador opera en un inmueble inapropiado para la función registral que corresponde a un vivienda antigua.

Consultado sobre el empleo de la computación en la función registral, responde que cada funcionario cuenta con un computador, y que existe una red interna de conexión (básica). Además, los índices están computarizados

En cuanto a la distribución del trabajo, señala que hay dos funcionarios a cargo de los Registros de Propiedad y de Hipotecas y Prohibiciones, cada uno con un ayudante. En total trabajan 17 personas en este Conservador. También expresa que tiene un abogado asesor. Se aprecia que la atención de los funcionarios es buena.

Acerca de la implementación de página en Internet, no se lo ha planteado. Lo que no significa que se oponga al progreso, por el contrario, le preocupa que exista una buena atención al público.

Sobre el tiempo que demora una inscripción, responde que son 10 días hábiles

Sobre el particular, la encuesta expresa como plazo promedio para una inscripción de dominio completo 22 días hábiles, y para el otorgamiento de certificados de 10 a 11 días hábiles (nota promedio de eficiencia: 2,0).

Consultada su opinión sobre un reemplazo de los Registros en papel por Registros llevados computacionalmente, expresa que prefiere el papel.

En cuanto al cambio del sistema de folio personal por folio real, expresa que no le desagrada la idea, ya que equivale a un estudio de títulos de la propiedad que facilita el proceso registral.

15.- Reunión con el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo.

Persona entrevistada: Sra. Cesira Figari Rojas, Conservador Titular.

Fecha: 10 de septiembre de 2003.

La señora Figari es Directora de la Corporación de Derecho Registral, que preside don Edmundo Rojas, Conservador de Hipotecas de Santiago.

En cuanto al trabajo de su oficina, explicó que se distribuye entre los distintos integrantes del equipo por el Oficial Primero. No existen funcionarios dedicados a una sola materia. Los que inscriben trabajan en módulos, con muy buena iluminación. Los que practican las inscripciones de hipotecas y gravámenes operan en una oficina separada. Se prohíben los pagos a funcionarios, y la sanción por ello es el despido inmediato.

Sobre el empleo de tecnología, la oficina cuenta con una red computacional, con un servidor central y la asesoría de un analista computacional externo.

En lo referente a la creación de Registros en línea, se manifiesta de acuerdo, ya que facilitaría mucho el trabajo. Asimismo, está preparando una página en Internet.

Consultada sobre el posible reemplazo del folio personal por un folio real, expresó que sería una gran solución.

El Oficio del Conservador es moderno, similar al de una empresa actual. Corresponde a una oficina amplia con muy buena iluminación.

Los funcionarios están correctamente uniformados, cada uno con su computador moderno. Hay 10 funcionarios.

Cuenta con 3 abogados, más la asesoría de un psicólogo para charlas motivacionales; un analista en computación; y un asesor de marketing.

Muy buena disposición para la atención del público. Existe una sala especial para la consulta de los índices.

Es un Conservador partidario de introducir reformas y de modernizar al sector.

Sin embargo, llama la atención que, a pesar de tratarse de un Conservador moderno y partidario de reformar al sector, lo anterior no se ha traducido en una mayor eficiencia de su gestión (nota promedio 4).

VII.- Problemas constatados en visitas a los Conservadores de Bienes Raíces.

Como se señaló en páginas anteriores, la Cámara con motivo del presente estudio, efectuó visitas a diferentes Conservadores, constatando, en general, que si bien algunos realizan un trabajo expedito, y ofrecen una buena atención para los usuarios, hay otros que se caracterizan por diversos problemas en su gestión.

Si bien cada Conservador es un tema en sí mismo, con sus propias virtudes y defectos, se han constatado algunas falencias que son recurrentes. A continuación explicamos algunas de las más importantes:

- **Plazos de tramitación demasiado extensos.**

Los plazos de las gestiones que se realizan ante algunos Conservadores se prolongan demasiado, y no corresponden a las necesidades del servicio que la comunidad, en general, requiere de estos funcionarios designados legalmente como “Auxiliares de la Administración de Justicia”. Los principales usuarios del sistema, esto es, empresas constructoras e inmobiliarias, abogados, corredores de propiedades, bancos e instituciones financieras, coinciden en que los plazos son excesivos. Los plazos que se constataron en los Conservadores de algunas localidades van desde un rango de 25-30 días hábiles para la inscripción de una propiedad completa con la constitución de una hipoteca y el alzamiento de una hipoteca anterior, en circunstancias que lo normal en la materia es que esta gestión no demore más de 7 a 10 días hábiles.

- **Cobros excesivos e injustificados.**

Se ha constatado en las visitas a ciudades de diversas regiones que algunos Conservadores no respetan el arancel que determina sus honorarios. Según los usuarios, se ha podido apreciar que existen diferencias arancelarias considerables entre los distintos Conservadores de Bienes Raíces. Los problemas surgen a partir de la interpretación del decreto arancelario del Ministerio de Justicia, de 1998, y continúan con la aplicación de las distintas rebajas del arancel que la ley otorga en beneficio de las viviendas DFL 2, de 1959 y las viviendas sociales.

Ahora bien, en cuanto al DFL 2, de 1959, algunos Conservadores han determinado unilateralmente que la norma de rebaja que establece este DFL 2 está derogada y no la aplican.

Otros sostienen que está derogada, pero cuando se les consulta por ella, hacen un descuento del 25%, en vez del 50% establecido por ley. Algunos la aplican sin necesidad de mencionarla, por cuanto del estudio que realizan los Conservadores de los títulos se desprende exactamente cuando hay o no que aplicarlo. Otros lo aplican sólo a solicitud de parte. En definitiva, ciertos Conservadores cobran según sus propios requerimientos, incluso habiendo distinciones como las de “temporada alta” y “temporada baja” para determinar el arancel. A modo de graficar el tema, hay reportes de diferencias de hasta un 400% en los cobros arancelarios.

- **Disparidad de criterios para calificar los títulos.**

Se ha constatado una disparidad de criterios para calificar los títulos translaticios o declarativos de dominio entre los diversos Conservadores. Así lo han reconocido incluso los mismos Conservadores entrevistados en el transcurso del estudio.

El sistema actual permite a los Conservadores discrepar en cuanto a los requisitos legales y formas de proceder, lo que se traduce en una situación relativamente caótica donde no existe seguridad efectiva de que un negocio podrá realizarse en cierto tiempo, sin que se produzcan objeciones de parte de los Conservadores en el proceso de inscripción. Aun más, algunos Conservadores tienen disparidad de criterios incluso dentro de su mismo oficio, puesto que sus funcionarios responsables pueden sustentar distintas teorías en casos determinados, lo que produce aún mayor inseguridad en los usuarios, y aumenta los plazos de las gestiones en la eventualidad de reparos por parte del Conservador, que sólo pueden solucionarse con la intervención de un Tribunal de Justicia, de acuerdo con el Reglamento que rige el desempeño de los Conservadores..

- **Infraestructura inadecuada.**

Se ha constatado en las visitas hechas a distintos Conservadores que la infraestructura de algunos es visiblemente inadecuada para las necesidades de atención de usuarios, al extremo de haber personas fuera de las oficinas esperando su turno para entrar. El Reglamento de los Conservadores de Bienes Raíces es muy ambiguo al señalar sólo que el oficio del conservador será un lugar “seguro y cómodo”. Algunos no tienen sala de abogados, lo que retrasa la atención de los mismos y de los usuarios normales por cuanto los abogados muchas veces requieren grandes cantidades de información.

- **Dotación Funcionaria insuficiente.**

En las visitas, y a través de las encuestas realizadas, se ha constatado que en varios casos el personal que atiende a los usuarios es insuficiente, por cuanto a ciertas horas de mayor demanda colapsa la atención al público, debiendo éste esperar varias horas para poder ser atendido, y luego otras tantas para completar su diligencia, ya que la información de los Registros

se encuentra, por naturaleza, contenida en una gran cantidad de libros. Algunas veces hay que esperar hasta el día siguiente para concluir el objetivo, y reunir la información requerida.

- **Falta de tecnología básica.**

En ciertos Conservadores la falta de tecnología es patente. Existe todavía el uso de sistemas de inscripción y de expedición de certificados a mano y, en ciudades importantes, aún se usan las máquinas de escribir, y no hay máquinas fotocopiadoras, etc. En algunos lugares obtener una copia de planos puede demorar un tiempo indefinido por cuanto hay que esperar que algún funcionario decida que es tiempo de hacer copias de planos y acompañar al cliente donde exista una fotocopiadora para realizar el trámite. Cuando fallan las máquinas de los otros establecimientos, los plazos para evacuar los trámites se hacen imprevisibles.

- **Mala atención al público.**

En algunos pocos lugares los usuarios han reclamado que la atención de los funcionarios de los Conservadores es displicente y carente de espíritu de servicio.

- **Falta de capacitación de funcionarios para modernizar los Conservadores de Bienes Raíces.**

De las entrevistas con los Conservadores se pudo concluir que algunos de ellos estiman difícil una modernización del sector por cuanto sus funcionarios no estarían en condiciones de adaptarse a una nueva tecnología.

- **Modalidades de pago de los funcionarios.**

Algunos Conservadores utilizan un modo de pago de los funcionarios que consiste en una participación en las utilidades que generan, por lo que implementar nuevas tecnologías se vuelve engorroso dado que los funcionarios no desean ver reducidos sus sueldos para incorporar estas nuevas tecnologías.

Estos son algunos de los problemas mayores constatados en determinados Conservadores, lo cual contrasta con otros Conservadores cuyas gestiones son de excelente nivel, lo que hace patente que las conductas de estos funcionarios cuestionados es inexcusable dada la comprobada posibilidad de conducirse de mejor manera.



Serie Documento de Trabajo

La Serie Documento de Trabajo está disponible en la sección Información Sectorial en www.camaraconstruccion.cl.

Otros números publicados

- 1 Actualización del estudio del costo de la burocracia en el desarrollo de la edificación en el gran Santiago, Pablo Araya, julio, 2002.
- 2 Límites a los préstamos hipotecarios, Gonzalo Sanhueza y Andrés Reinstein, julio, 2002.
- 3 Análisis de posibilidades de inversión privada en salud, educación y edificación públicas, Carolina Arrau, Cristián Díaz, Jorge Ducci y Alejandro Magni, julio, 2002.
- 4 Análisis del proyecto sobre aportes municipales, Ricardo Paredes, julio, 2002.
- 5 Profundización del financiamiento de la vivienda, Andrés Reinstein y Gonzalo Sanhueza, enero, 2003.
- 6 Predictores del IMACEC, Facundo Piguillem, enero, 2003.
- 7 Tipo de cambio real en el corto y largo plazo, Facundo Piguillem, enero, 2003.
- 8 Riesgo y concentración en el mercado de las letras hipotecarias, Facundo Piguillem, abril, 2003.
- 9 Financiamiento de la vivienda en Chile, Felipe Morandé y Carlos García, abril, 2003.
- 10 Opciones de financiamiento de obras de control de aguas lluvia y drenajes urbanos, Jorge Ducci, junio, 2003.
- 11 Aportes reembolsables en empresas sanitarias, Andrea Alvarado, mayo, 2003.
- 12 Precios hedónicos e índices de precios de viviendas, Daniela Desormeaux y Facundo Piguillem, julio, 2003.
- 13 Renovación urbana no habitacional: Propuesta y evaluación de un mecanismo de incentivo tributario, Cristián Díaz y Marcia Pardo, agosto, 2003.
- 14 Gasto público en vivienda social, Pablo Araya y Marcia Pardo, septiembre, 2003.
- 15 Factores demográficos en la demanda habitacional, Daniela Desormeaux y Facundo Piguillem, diciembre, 2003.
- 16 Evaluación costo-beneficio de la restricción al transporte de carga en el anillo Américo Vespucio. Juan Esteban Doña y Rodrigo Díaz. Diciembre 2003.
- 17 Movilidad Habitacional, en la perspectiva social de la ciudad y del usuario. Síntesis y recomendaciones. Juan Esteban Doña, Osvaldo Larrañaga y Aristides Torche. Diciembre 2003.
- 18 Los Ciclos Agregados y los Ciclos de la Construcción, Juan Facundo Piguillem. Enero 2004.

- 19 Royalty a la Minería, Daniela Desormeaux R. Abril 2004.
- 20 Un indicador mensual de la actividad de la Construcción, Juan Facundo Piguillem. Abril 2004
- 21 Las pequeñas y medianas empresas en el sector de la construcción : Un análisis de la situación actual de las empresas socias de la Cámara Chilena de la Construcción. Marcia Pardo G. Mayo 2004
- 22 Cambios productivos en el sector de la construcción. Miguel Flores. Julio 2004 (en preparación).